

MÄERTERT-WAASSERBÉLLEG



Commune  
de MERTERT

## Modification du PAG "Wollefsmillen" à Wasserbillig

### Plan d'aménagement général

- Etude préparatoire partielle
- partie graphique
- partie écrite
- Fiche de présentation

April 2020 / Oktober 2023 - version pour la saisine

**Client**

**Administration communale de Mertert**

1 – 3, Grand-Rue  
L-6630 Wasserbillig  
Tel. (+352) 74 00 16 – 1

[www.mertert.lu](http://www.mertert.lu)

MÄERTERT-WAASSERBËLLEG



Commune  
de MERTERT

**Bureau d'études**

**Zimplan SARL**

4, rue Albert Simon  
L-5315 Contern  
B.P. 102 | L-5302 Sandweiler  
Tél : (+352) 26 390 – 1

[www.zimplan.lu](http://www.zimplan.lu)

**zimplan s.à r.l.**

Urbanisme & Aménagement du Territoire



<b>N° de référence</b>	<b>20190609-ZP_ZILM</b>	
<b>Suivi/Assurance qualité</b>	<b>Nom et qualité</b>	<b>Date</b>
<b>Rédigé par</b>	Ben BACKENDORF, M. Sc. Urbanisme et Aménagement du territoire	Mai2019/ Oktober 2023
<b>Vérifié par</b>	Anita BAUM, Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung	

**Résumé et modifications**

<b>Indice</b>	<b>Description</b>	<b>Date</b>

"P:\LP-SC\2019\20190609-ZP ModPAG-PAPQE Wollefsmillen\C Documents\C1 PAG\C12 Dossier saisine CC date\20190609-ZP ModPAG Wollefsmillen saisine.docx"

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>KURZBESCHREIBUNG DES PROJEKTS .....</b>	<b>5</b>
<b>MOTIVATION .....</b>	<b>7</b>
<b>ETUDE PREPARATOIRE .....</b>	<b>9</b>
<b>1.1 Analyse globale de la situation existante.....</b>	<b>9</b>
<b>1.1.1 Contexte national, régional et transfrontalier .....</b>	<b>9</b>
1.1.1.1 Enjeux pour la commune .....	9
1.1.1.2 Programme directeur .....	9
1.1.1.3 Plans directeurs sectoriels (PDS).....	9
1.1.1.4 Plan d’occupation du sol (POS) .....	10
1.1.1.5 Integratives Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept für Luxemburg (IVL).....	10
1.1.1.6 Plan national pour le développement durable (PNDD) .....	10
1.1.1.7 Plan national concernant la protection de la nature (PNPN).....	10
1.1.1.8 Interkommunale und grenzüberschreitende Kooperation .....	11
<b>1.1.2 Demographie .....</b>	<b>11</b>
<b>1.1.3 Wirtschaftliche Situation .....</b>	<b>11</b>
<b>1.1.4 Situation du foncier .....</b>	<b>12</b>
<b>1.1.5 Structure urbaine.....</b>	<b>13</b>
<b>1.1.6 Equipements collectifs .....</b>	<b>13</b>
<b>1.1.7 Mobilité.....</b>	<b>14</b>
1.1.7.1 Hauptverkehrsnetz.....	14
1.1.7.2 Angebot im öffentlichen Transport.....	14
<b>1.1.8 Gestion de l’eau .....</b>	<b>14</b>
1.1.8.1 Trinkwasserversorgung .....	14
1.1.8.2 Abwasserentsorgung.....	15
1.1.8.3 Oberflächengewässer .....	15
<b>1.1.9 Natürliche und menschliche Umwelt und Landschaft .....</b>	<b>16</b>
1.1.9.1 Geologie und Relief.....	16
1.1.9.2 Biotopkartierung .....	16
1.1.9.3 Ökologische Vernetzung .....	16
1.1.9.4 Prägende Landschaften und Elemente .....	16
1.1.9.5 Mögliche Beeinträchtigungen der menschlichen Umwelt .....	17
<b>1.1.10 Reglementarische und nicht-reglementarische Pläne und Projekte .....</b>	<b>18</b>
1.1.10.1 Bestehender plan d’aménagement général (PAG) .....	18
1.1.10.2 Plans d’aménagement particulier (PAP) .....	19



1.1.11	Potentiel de développement urbain .....	20
1.1.12	Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national .....	20
<b>2</b>	<b>CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT .....</b>	<b>21</b>
2.1	Städtebauliche Entwicklung .....	21
2.2	Mobilität .....	21
2.3	Landschaft .....	22
	<b>PARTIE GRAPHIQUE DU PAG .....</b>	<b>25</b>
	<b>PARTIE ECRITE DU PAG .....</b>	<b>27</b>
	<b>FICHES DE PRESENTATION.....</b>	<b>29</b>
	<b>ANNEXE.....</b>	<b>31</b>
	<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....</b>	<b>31</b>

## KURZBESCHREIBUNG DES PROJEKTS

Die vorliegende Modifikation betrifft den graphischen sowie schriftlichen Teil des *plan d'aménagement général (PAG)* der Ortschaften Wasserbillig der Gemeinde Mertert.

Genehmigungsdatum des PAG : 23.08.2019

In der Folge geändert:

- Mod. PAG Aalmauer (Mertert): 28C/014/2020
- Mod. PAG 9, Rue Basse (Mertert): 28C/015/2020
- Mod. PAG partie écrite/erreurs matérielles partie graphique (Mertert, Wasserbillig): 28C/016/2020
- Mod. PAG Halte ferroviaire (Mertert): 28C/017/2020
- Mod. PAG NQ Bergfeld – patrimoine national – PAP approuvé (Mertert, Wasserbillig): 28C/018/2022

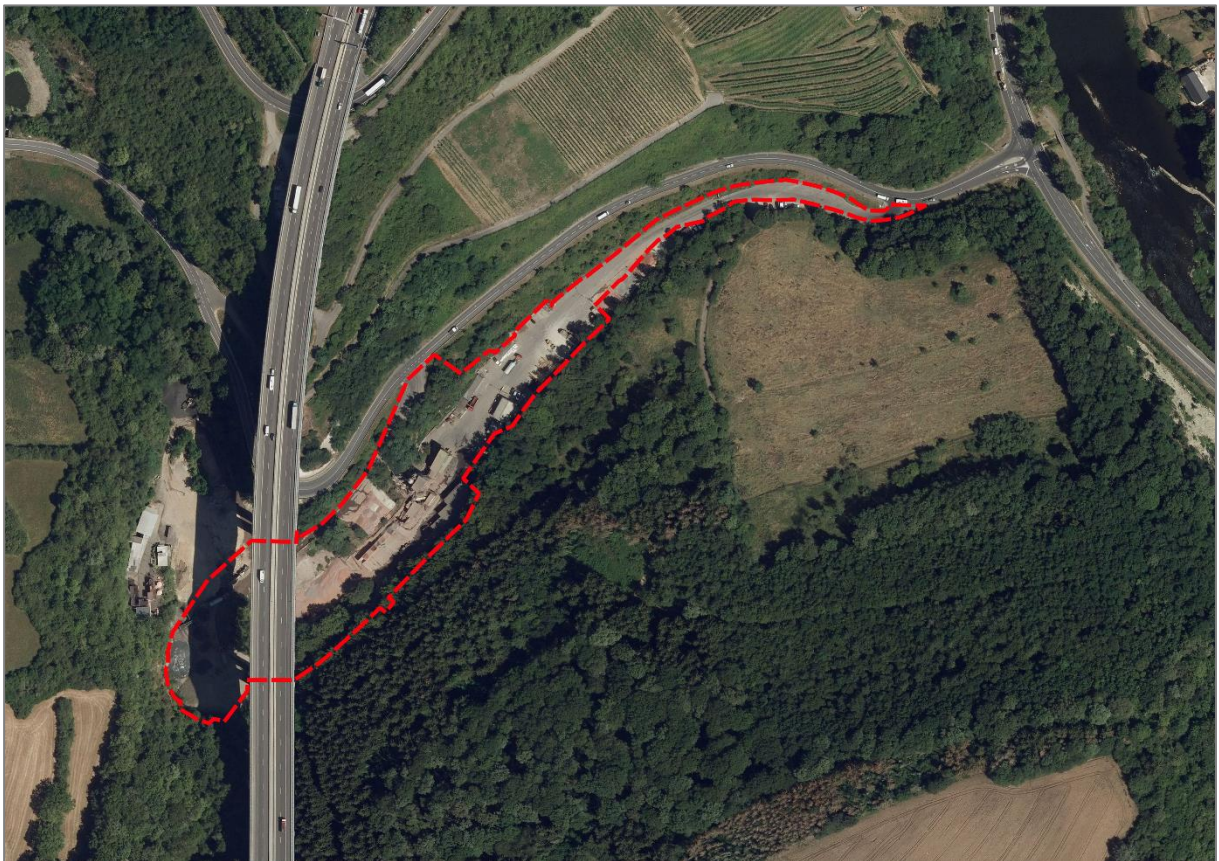
Plangrundlage : PCN 2018

Einwohner in der Gemeinde : 5.108 (gemäß Gemeindestatistik 01/2023)

Geplante Modifikation : Einklassierung von Parzellen im Norden der Ortschaft Wasserbillig in eine zone spéciale (SPEC) zur Bestandsregulierung von bereits ansässigen Nutzungen

Umfang : 2,31 ha (zone spéciale : 1,95 ha, zone de verdure : 0,36 ha)

ABBILDUNG 1 : LAGE DES PLANGEBIETS MIT KENNZEICHNUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS



QUELLE: ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE, WWW.MAP.GEOPORTAIL.LU, AUSZUG 04/2020

## MOTIVATION

Die Gemeinde Mertert verfügt über einen PAG, der auf Basis des geänderten Planungsgesetzes (loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain – régime 2017) am 23.08.2019 von der Innenministerin (Referenznr.: 28C/013/2018) und am 20.11.2019 von der Umweltministerin (Referenznr.: 803689) genehmigt wurde.

Die vorliegende Modifikation des PAG betrifft einen Bereich nördlich der Ortschaft Wasserbillig. Die 2,31 ha große Fläche zieht sich von Osten schlauchartig entlang des CR141 nach Westen. Die Autobahn A1 quert als hohe Brückenkonstruktion den Standort, so dass die Flächen westlich und östlich der Autobahn als ein Ganzes wahrgenommen werden können und die Autobahn somit keine Barriere bildet. Der gesamte Bereich gilt als wichtiger Wirtschaftsstandort der Gemeinde Mertert mit einer langen Historie, die auf das Jahr 1760 zurückgeht. Zu Beginn wurde die Fläche zum Abbau von Dolomit genutzt, der Vorort in Kalköfen gebrannt wurde. Über die Jahre bauten die jeweiligen Besitzer den Standort nach den eigenen Bedürfnissen aus (Kalköfen, Ölmühlen, Gleisanschluss, ...). Zurzeit wird der Bereich östlich der Autobahn als Lagerfläche und Standort einer Asphaltmischanlage inkl. Bitumenlager und Brecher-/Siebanlage genutzt.

Seit Dezember 2005 wird der Bereich westlich der Autobahn teilweise als regionales Übungsgelände und Ausbildungsstandort für Atemschutzgeräteträger der Feuerwehr genutzt (INFS Site Wasserbillig, ehemals RAGTAL asbl). Zurzeit liegt der gesamte Standort (westlich und östlich der Autobahn) in der Grünzone („zone verte“) und unterliegt somit der Zuständigkeit des Umweltministerium.

Ziel der vorliegenden PAG-Änderung ist die Bestandsregulierung der ansässigen Nutzungen, vor allem mit dem Hintergrund eines Ausbaus und einer Umstrukturierung der jetzigen Nutzungen östlich der und teilweise westlich der Autobahn. Die Asphaltmischanlage soll auch zukünftig in Betrieb bleiben und durch eine Anlage für den Kaltrecycling von Straßenaufbruchmaterialien und ggf. auch von weiteren mineralischen Stoffen (wie z.B. aus dem Rückbau von Gebäuden) ergänzt werden.

Im Rahmen der PAG-Änderung sollen die Flächen, die als Standort für die Asphaltmischanlage, die Anlage für den Kaltrecycling sowie alle zusätzlich benötigten Nutzungen (Verwaltungsgebäude, Lagerflächen, ...) einklassiert und als „zone spéciale – Wollefsmillen“ ausgewiesen werden. Das Übungsgelände INFS Site Wasserbillig wird weiterhin in der „zone verte“ bleiben, da es sich um eine allgemeinnützige Aktivität (*activité d'utilité publique*), die gemäß dem Naturschutzgesetz in der „zone verte“ zulässig sind. Die Änderung betrifft somit den grafischen und den schriftlichen Teil des PAG der Gemeinde Mertert.

Zusätzlich und parallel zur PAG-Änderung wird auch eine punktuelle Änderung laut Artikel 30bis des geänderten Gemeindeplanungs- und -entwicklungsgesetzes vom 19. Juli 2004 des grafischen und schriftlichen Teils des *plan d'aménagement particulier* – „*quartier existant*“ (PAP-QE) vorgenommen. Diese Änderung wird in einem separaten Dokument behandelt.

Nach Art. 8 des modifizierten Gemeindeentwicklungs- und -planungsgesetzes vom 19. Juli 2004<sup>1</sup> kann ein PAG geändert werden. Verfahren und Inhalte müssen sich nach den Vorschriften des am 3. März 2017 in Kraft getretenen modifizierten großherzoglichen Reglements richten.

Das bedeutet, dass die „**Etude Préparatoire**“ lediglich bezogen auf die spezifisch sachrelevanten Bereiche, die einen direkten Einfluss auf die Änderung haben, zu erstellen ist<sup>2</sup>.

Der ursprünglich erforderliche „*rapport de présentation*“ wurde durch ein Datenblatt, die sogenannte „**Fiche de présentation**“<sup>3</sup> ersetzt

---

<sup>1</sup> Zuletzt modifiziert durch das Gesetz vom 3. März 2017

<sup>2</sup> Art. 1 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un plan d'aménagement général d'une commune

<sup>3</sup> Ausarbeitung gemäß Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune



# ETUDE PREPARATOIRE

*Limitée aux éléments ayant un impact direct sur la modification projetée selon Art. 1 du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général.*

## 1.1 ANALYSE GLOBALE DE LA SITUATION EXISTANTE

### 1.1.1 CONTEXTE NATIONAL, REGIONAL ET TRANSFRONTALIER

#### 1.1.1.1 Enjeux pour la commune

Im Rahmen der Neuaufstellung des PAG der Gemeinde Mertert wurde bereits auf die Herausforderungen der Gemeinde in den kommenden Jahren hingewiesen. In Bezug auf die vorliegende PAG-Änderung, welche die Einklassierung eines wichtigen Arbeitsstandortes der Gemeinde als Ziel hat, sind vor allem die Aussagen zu den Herausforderungen der Gemeinde zum Wirtschaftsstandort hervorzuheben. Die Gemeinde möchte auch weiterhin die vorhandenen Arbeitsplätze in der Gemeinde halten und ausbauen. Die Tertiarisierung des Arbeitsstandortes ist bereits weit fortgeschritten. Dieser wirtschaftliche Umschwung hat dazu geführt, dass große Produktionsstätte auf lange Sicht aus dem Stadtbild verschwinden werden und durch Mischgebiete ersetzt werden. Diesem Umschwung soll mit Hilfe der vorliegenden PAG-Änderung Rechnung getragen werden, in dem die Situation der bestehenden Produktionsstätte im Norden der Ortschaft Wasserbillig reguliert wird und den Ausbau sowie eine Umstrukturierung im Rahmen einer innovativen und nachhaltigen Entwicklung ermöglicht.

#### 1.1.1.2 Programme directeur

Die Aussagen hinsichtlich des Programme directeurs von 2003 und dessen Aussagen zur Gemeinde Mertert in der *Étude préparatoire* des rechtskräftigen PAG behalten auch weiterhin ihre Gültigkeit.

#### 1.1.1.3 Plans directeurs sectoriels (PDS)

Bei den sektoriellen Leitplänen wird zwischen zwei Kategorien unterschieden: die *primären* und *sekundären* Leitpläne. Die primären Leitpläne sind seit März 2021 in Kraft. Im Rahmen der vorliegenden PAG-Änderungen sind vor allem die Aussagen des *Plan directeur sectoriel „Paysage“* und des *Plan directeur sectoriel „Zone d'activités économiques“* zu berücksichtigen.

- Auf dem Gemeindegebiet von Mertert weist der **PDS „Paysage“** zwei *zones de préservation de grands ensembles paysager* aus. Der vorliegende Planbereich der PAG-Änderung wird teilweise von der *zone de préservation de grands ensembles paysagers* (Vallée de la Moselle et de la Sûre inférieure) überlagert. Innerhalb dieser Zonen sind Erweiterungen der Bauzonen,

die zur Bildung neuer Siedlungsteilen prinzipiell verboten. Der Entwurf der großherzoglichen Verordnung, die den vorliegenden Plan rechtskräftig macht, sieht jedoch die Möglichkeit vor, von diesen Vorschriften abzuweichen, wenn es sich um die Regulierung einer bereits bestehenden Bebauung handelt. Im Rahmen der vorliegenden PAG-Änderung muss von dieser Ausweichmöglichkeit Gebrauch gemacht werden, um das vorliegende Projekt umzusetzen.

- Der PDS „**Zone d’activités économiques**“ tätigt die Aussage, dass prinzipiell keine neuen kommunalen Aktivitätszonen ausgewiesen werden können, resp. dies nur unter gewissen Rahmenbedingungen möglich ist, die kumulativ erfüllt werden müssen. Die großherzogliche Verordnung sieht jedoch Ausnahmeregelungen für Betriebe vor, die zum Fortbestand ihrer Aktivität einer Bestandsregulierung unterzogen werden müssen. Auch wenn die vorliegende PAG-Änderung nicht die Ausweisung einer kommunalen Gewerbezone nach Artikel 11 oder 12 der großherzoglichen Verordnung vom 8. März 2017 über den Inhalt eines PAG, sondern einer „zone spéciale“ (Art. 22 der großherzoglichen Verordnung) vorsieht, ist der Bereich aufgrund der vorhandenen Nutzungen als kommunale Gewerbezone anzusehen, dessen Ausweisung im PAG mit Hilfe der Ausnahmeregelung dennoch möglich ist.

Die sekundäre, sektorielle Leitpläne wurden bereits 2005/2006 rechtskräftigen. Sie betreffen die Bereiche Sekundarschulen, Bauschuttdeponien und Mobilfunkmasten. Keiner dieser drei sekundären Leitpläne hat eine Auswirkung auf die vorliegende PAG-Änderung.

#### 1.1.1.4 Plan d’occupation du sol (POS)

Für die Gemeinde Mertert wurde bis dato kein POS gemäß des modifizierten Landesplanungsgesetzes ausgearbeitet.

#### 1.1.1.5 Integratives Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept für Luxemburg (IVL)

Die Inhalte des IVL von 2004 und dessen Aussagen zur Gemeinde Mertert in der *Étude préparatoire* des rechtskräftigen PAG behalten auch weiterhin ihre Gültigkeit. Die vorliegende PAG-Änderung ist hiervon nicht betroffen.

#### 1.1.1.6 Plan national pour le développement durable (PNDD)

Die Inhalte des PNDD und dessen Aussagen zur Gemeinde Mertert in der *Étude préparatoire* des rechtskräftigen PAG behalten auch weiterhin ihre Gültigkeit. Die vorliegende PAG-Änderung ist hiervon nicht betroffen.

#### 1.1.1.7 Plan national concernant la protection de la nature (PNPN)

Die Inhalte des PNPN und dessen Aussagen zur Gemeinde Mertert in der *Étude préparatoire* des rechtskräftigen PAG behalten auch weiterhin ihre Gültigkeit. Die vorliegende PAG-Änderung ist hiervon nicht betroffen.

Vor allem der Bereich westlich der Autobahn liegt innerhalb der Natura-2000-Zone „Wasserbillig – Carrière de dolomie (LU0001034)“. Im Rahmen der vorliegenden PAG-Änderung ist mit Hilfe der strategischen Umweltprüfung auf die Verträglichkeit der ansässigen Nutzungen zu achten.

#### 1.1.1.8 Interkommunale und grenzüberschreitende Kooperation

Die Aussagen hinsichtlich der interkommunalen und grenzüberschreitenden Kooperation in der *Étude préparatoire* des rechtskräftigen PAG behalten auch weiterhin ihre Gültigkeit.

### 1.1.2 DEMOGRAPHIE

Da die vorliegende PAG-Änderung die Einklassierung eines Gewerbestandortes im Norden der Ortschaft Wasserbillig zum Ziel hat und somit keinen Einfluss auf die demografische Entwicklung der Gemeinde haben wird, sind die Aussagen hinsichtlich der demografischen Begebenheiten der Gemeinde Mertert der *Étude préparatoire* des rechtskräftigen PAG noch gültig.

### 1.1.3 WIRTSCHAFTLICHE SITUATION

Obwohl die Aussagen bezüglich der wirtschaftlichen Entwicklung über die letzten zwei Jahrhunderte und der aktuellen Zusammensetzung der Betriebe in der *Étude préparatoire* des rechtskräftigen PAG immer noch ihre Gültigkeit behalten, sollten diese im Rahmen der vorliegenden PAG-Änderung ergänzt werden.

Der aktuelle Standort der Asphaltmischanlage ist Teil einer langen Historie und hatte einen wesentlichen Anteil am wirtschaftlichen Aufschwung der Gemeinde Mertert als regionaler Wirtschaftsstandort. Die ersten Aufzeichnungen gehen auf das Jahr 1760 zurück. Graf Baillet de la Tour betrieb zu diesem Zeitpunkt drei Kalköfen an diesem Standort. Im Laufe der Jahre wechselte der Standort mehrfach den Besitzer und wurde entsprechend der jeweiligen Nutzung ausgebaut und umgenutzt. Seit den frühen 1980er-Jahren, wurde die Fläche ihrer aktuellen Nutzung als Asphaltmischanlage zugeführt und über die Jahre ausgebaut. Seit 2005 wird der Teilbereich westlich der Autobahn A1 von der Vereinigung RAGTAL zu Ausbildungszwecken für Einsätze der Feuerwehr mit Atemschutzgeräten genutzt.

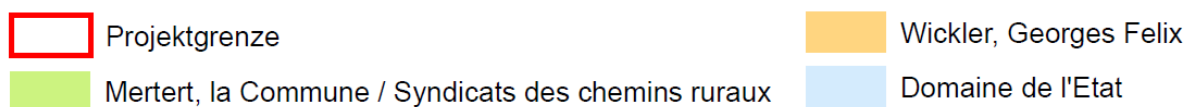
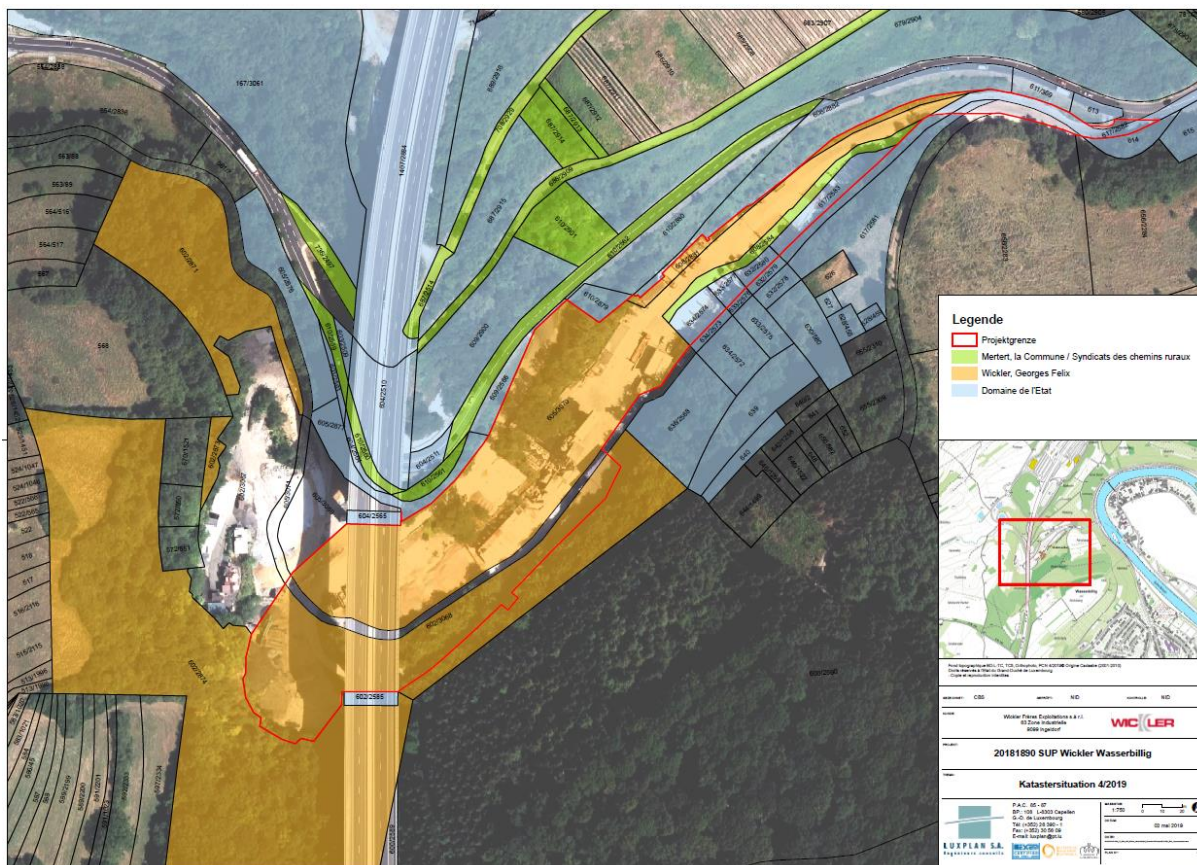
Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung über die Jahre, gilt der Standort mit 10 Arbeitnehmer als wichtiger Arbeitsstandort der Gemeinde Mertert der in den kommenden Jahren, durch entsprechende Bestimmungen im allgemeinen Bebauungsplans (PAG) erhalten werden soll. Durch eine neue Ausrichtung der wirtschaftlichen Aktivitäten bietet sich ein hohes Potential, auch für die Arbeitsmarktentwicklung. Der Betreiber der Fläche möchte neben der Herstellung von Asphalt mittels

Asphaltmischanlagen, in Zukunft auch ganz neue Wege bestreiten. Es gilt ein regionales Zentrum zum Recycling von Straßenaufbruchmaterialien im Kaltrecyclingverfahren aufzubauen. Durch den Einsatz einer Kaltrecyclinganlage werden die Immissionen reduziert. Zudem bietet dieses neue Verfahren auch neue Potenziale auf dem kommunalen Arbeitsmarkt. Die vorliegende Änderung des PAG hat somit einen großen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde.

### 1.1.4 SITUATION DU FONCIER

Der Haupteigentümer des Änderungsbereiches ist das Unternehmen Wickler, welches den Standort bis Ende 2019 betrieben hat, bevor es vom Unternehmen Karp-Kneip übernommen wurde. Die restlichen Parzellen(-teile) innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich im Eigentum des Staat Luxemburgs, der Gemeinde Mertert oder dem „Syndicat des chemins ruraux“.

ABBILDUNG 2 : EIGENTUMSVERHÄLTNISSE



QUELLE: LUXPLAN SA, FOND DE PLAN : ACT 2019

### 1.1.5 STRUCTURE URBAINE

In der *Étude préparatoire* des rechtskräftigen PAG der Gemeinde Mertert wurde bereits auf die sehr vielfältig urbane Struktur der Gemeinde hingewiesen. Das Gemeindeterritorium kennzeichnet sich vor allem durch die sehr identitätsfördernden Ortszentren, die umliegenden Wohngebiete, das Siedlungsband „An de Kampen“ zwischen den Ortschaften entlang der N1 und ausgelagerten Gewerbebezonen.

Der Änderungsbereich der vorliegenden PAG-Änderung im Norden der Ortschaft Wasserbillig gilt ebenfalls als ausgelagerte Gewerbezone, die im Rahmen der Neuaufstellung nicht in den PAG integriert und somit in der *Étude préparatoire* auch nicht beschrieben wurde. Der Änderungsbereich stellt keine direkte Verbindung mit der nächstgelegener Ortschaft (Wasserbillig) dar. Diese ausgelagerte Position geht auf die frühere Nutzung des Standortes als Abbaugelände von Kalk- und Dolomitstein sowie der Verarbeitung vor Ort zurück. Der sehr eigenständige Charakter des Standortes sowie die dort ansässigen Aktivitäten lassen eine Integration in andere Gewerbebezonen in der Gemeinde nicht zu. Somit ist die aktuelle und zukünftige Nutzung des Standortes durch eine Einklassierung im PAG zu gewährleisten, unabhängig der Lage des Standortes.

Wie die restlichen ausgelagerten Gewerbebezonen (Hafen und „Technofibres“ in Mertert sowie „Aire de Wasserbillig“ in Wasserbillig) ist der Änderungsbereich durch die dort ansässigen Aktivitäten geprägt. Die Asphaltmischanlage besteht aus Produktionsanlagen sowie aus einem Verwaltungsgebäude und Lagerflächen, die nur teilweise überdeckt sind. Die Produktionsanlagen zur Asphaltherstellung besteht vor allem aus Silos, Tanks sowie dem Mischer und stellt aufgrund seiner Höhe von rund 26 m eine imposante Struktur dar, die von der Staatsstraße (CR 141B - Autobahnauffahrt) aus sichtbar ist. Das Verwaltungsgebäude hingegen stellt ein einfaches Volumen mit 2 Stockwerken dar.

Da der Standort im Rahmen der PAG-Änderung in den Zuständigkeitsbereich des *plan d'aménagement particulier „quartier existant“* (PAP-QE) fällt, sind auch Aussagen und Bestimmungen baulicher Art festzulegen, die die Entwicklung in diesem Bereich steuern. Es soll in diesem Zusammenhang jedoch zwischen den Gebäuden (administrativ, ...) und den technischen Einrichtungen (Produktion, ...) unterschieden werden, um die Entwicklung des Standortes entsprechend der zukünftigen Aktivitäten nicht zu blockieren.

### 1.1.6 EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Da die vorliegende PAG-Änderung die Einklassierung eines Gewerbebestandes im Norden der Ortschaft Wasserbillig zum Ziel hat und somit keinen Einfluss auf die Allgemeinbedarfseinrichtungen

der Gemeinde haben wird, sind die Aussagen hinsichtlich dieser Einrichtungen und insbesondere der Schulen der Gemeinde Mertert der *Étude préparatoire* des rechtskräftigen PAG noch gültig.

## **1.1.7 MOBILITÄT**

Obwohl die Aussagen bezüglich der Mobilität in der *Étude préparatoire* des rechtskräftigen PAG immer noch ihre Gültigkeit behalten, sind diese bezüglich der Lage des vorliegenden Änderungsbereichs zu ergänzen.

### **1.1.7.1 Hauptverkehrsnetz**

Der Änderungsbereich der vorliegenden Änderung des PAG verfügt über eine hervorragende Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz. Die Fläche ist über den CR 141B angebunden, der als eine der beiden Autobahnauffahrten (A1) der Gemeinde Mertert fungiert.

Aufgrund dieser Voraussetzungen ist nicht mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens in den Ortschaften Mertert und Wasserbillig zu rechnen, da LKWs und PKWs, die den Standort „Wollefmillen“ anfahren, ein direkter Zugang von der Autobahn aus haben.

### **1.1.7.2 Angebot im öffentlichen Transport**

Das Angebot im öffentlichen Transport spielt im Rahmen der vorliegenden PAG-Änderung nur eine untergeordnete Rolle. Der Standort ist zwar über die Linien 118, 306 und 507 ans Netz des ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr) angebunden, es steht jedoch keine Haltestelle in der Nähe zur Verfügung. Die nächste Haltestelle liegt im Bereich des P+R auf der Autobahnraststätte „Aire de Wasserbillig“, ist jedoch vom Änderungsbereich kaum fußläufig erreichbar. Je nach Entwicklung des Standortes, vor allem durch die Ansiedlung einer neuen Aktivität (Kaltrecycling von Straßenaufbruchmaterialien) und der damit eventuell verbundenen Zunahme von Arbeitskräften, könnte in Zukunft über einen Anschluss des Standortes an das öffentliche Verkehrsnetz nachgedacht werden.

## **1.1.8 GESTION DE L'EAU**

Obwohl die Aussagen bezüglich der Wasserbewirtschaftung in der *Étude préparatoire* des rechtskräftigen PAG immer noch ihre Gültigkeit behalten, sind diese bezüglich der Lage und der Begebenheiten des vorliegenden Änderungsbereichs zu ergänzen.

### **1.1.8.1 Trinkwasserversorgung**

Der Punkt Trinkwasserversorgung ist in der *Étude préparatoire* des rechtskräftigen PAGs bereits sehr ausführlich beschrieben worden. Diese Aussagen bleiben auch weiterhin gültig.

### 1.1.8.2 Abwasserentsorgung

Die *Étude préparatoire* des rechtskräftigen PAG enthält bereits eine sehr vollständige Analyse des bestehenden Kanalnetzes der Gemeinde Mertert sowie der geplanten Maßnahmen, die im Rahmen des Anschlusses der Gemeinde an die regionale Kläranlage umgesetzt werden müssen und im *Plan directeur* (TR-Engineering, 2012) festgelegt wurden. Seit der Ausarbeitung der *Étude préparatoire* des bestehenden PAG, wurden bereits mehrere Maßnahmen, die sich damals in der Planung oder im Bau befanden, bereits abgeschlossen. Hierzu zählt vor allem der Schmutzwasserkollektor im C.R. 141B, der den Anschluss der „Aire de Wasserbillig“ ans kommunale Kanalnetz und somit an die regional Kläranlage in Grevenmacher ermöglicht. Zudem wurde die Druckleitung zwischen Wasserbillig und Mertert, bis auf die elektro-mechanische Ausrüstung (Pumpen, ...), fertiggestellt.

Um den kompletten Anschluss der Gemeinde an die Kläranlage in Grevenmacher abzuschließen, bleibt eine letzte bauliche Maßnahme umzusetzen. Es handelt sich dabei um den Schmutzwasserkollektor entlang der Sauer. Die Genehmigungen seitens des Umweltministeriums und des Wasserwirtschaftsamtes sind bereits bei der Gemeinde eingegangen, so dass der Umsetzung dieser letzten Maßnahme nichts mehr im Wege steht. Durch die Umsetzung dieser letzten Maßnahme, die im Rahmen der Arbeiten zum Hochwasserschutzes erfolgt, wird die letzte Lücke im Anschluss der Gemeinde an die regionale Kläranlage geschlossen. Somit kann auch der Änderungsbereich der vorliegenden PAG-Änderung an den Kollektor im C.R. 141B angeschlossen und regelkonform entwässert werden.

### 1.1.8.3 Oberflächengewässer

Bereits in der *Étude préparatoire* des rechtskräftigen PAG, wurde die Strukturgüte der Fließgewässer im Gemeindegebiet von Mertert auf der Grundlage der 2015 erfolgten Strukturgütekartierung beschrieben. Die Strukturgütekartierung ist Teil eines Monitorings, das im Rahmen der Wasserrahmenrichtlinie (RL 2000/60/EU) erstellt wird und den hydromorphologischen Zustand der Fließgewässer anhand von 7 Strukturklassen (unverändert, gering verändert, mäßig verändert, deutlich verändert, stark verändert, sehr stark verändert und vollständig verändert) ermittelt.

Im Rahmen der vorliegenden PAG-Änderung, ist vor allem die Strukturgüte des *Sernigerbaach* interessant. Westlich der Autobahn wurde der *Sernigerbaach* als mäßig verändert eingestuft. Östlich der Autobahn und entlang des vorliegenden Änderungsbereiches, schwankt die Bewertung zwischen deutlich bis vollständig verändert. Somit weist der *Sernigerbaach* vor allem in diesem Bereich ein mangelndes, ökologisches Potenzial auf. Hier wären Maßnahmen vorzusehen, die eine zumindest teilweise Renaturierung des *Sernigerbaach* zulassen. Dafür hat die Gemeinde bereits ein Fachbüro beauftragt, derzeit liegen allerdings noch keine Details vor. Um die Defizite der Fließgewässer zu verringern, wurde zudem ein detailliertes Maßnahmenprogramm (hydromorphologisch und

siedlungswasserwirtschaftlich) ausgearbeitet. Für den *Seringerbaach* wurde hydromorphologische Maßnahme festgehalten, die eine Fischaufstiegshilfe im *Seringerbaach* unterhalb der *Wollefsmillen* vorsieht.

In diesem Zusammenhang wurde vom Studienbüro Luxplan S.A., im Rahmen der Verlängerung der Betriebserlaubnis, ein Entwässerungskonzept für den Standort der PAG-Änderung ausgearbeitet. Das auf dem Gelände anfallende Regenwasser soll durch ein neu zu bauendes Absetzbecken von Sedimenten und anderen ungelösten Stoffen/Partikeln befreit werden, bevor es in den *Sernigerbaach* eingeleitet wird.

### 1.1.9 NATÜRLICHE UND MENSCHLICHE UMWELT UND LANDSCHAFT

Die Aussagen bezüglich der Umweltbelange in der Étude préparatoire des rechtskräftigen PAG behalten auch weiterhin ihre Gültigkeit, dennoch sind diese im Rahmen des vorliegenden Dossiers zu ergänzen und hinsichtlich der Lage und des Charakters der PAG-Änderung genauer zu erläutern.

#### 1.1.9.1 Geologie und Relief

Der Änderungsbereich ist gekennzeichnet durch seine Lage in der Talsohle entlang des *Sernigerbaach*. Über die Jahre hat sich dieser in den Muschelkalk eingeschnitten und gliedert somit die Landschaft in diesem Bereich.

Der Änderungsbereich wurde durch die jeweils ansässigen Aktivitäten über die Jahre sehr stark modelliert. Es ergeben sich verschiedene Plateaus, die miteinander verbunden sind.

#### 1.1.9.2 Biotopkartierung

Laut Biotopkartierung befinden sich auf Projektfläche keine Biotope nach Art. 17 des Naturschutzgesetzes. Allerdings beherbergt der Planbereich zwei größere Gehölzkomplexe (Böschung CR 141B und unter der Autobahnbrücke), die die Kriterien als solche erfüllen. Sie werden in der PAG-Änderung als „zone de verdure“ klassiert und verbleiben somit in der „zone verte“.

#### 1.1.9.3 Ökologische Vernetzung

Aufgrund der starken und intensiven Nutzung des Plangebiets sind keine essenziellen Habitat- oder Leitfunktionen zu erwarten. Lediglich der Stolleneingang ist als Fledermausquartier von essenzieller Bedeutung. Dieser ist von jeglicher Bebauung und Lagerung von Materialien freizuhalten. Der PAG muss eine entsprechende Maßnahme im Sinne einer „servitude d’urbanisation“ vorsehen.

#### 1.1.9.4 Prägende Landschaften und Elemente

Durch die seit Jahrzehnten anhaltende Überprägung und intensive technische Nutzung der Planfläche sind keine prägende Landschaftselemente im Planbereich vorhanden. Ein kleiner Teil der Fläche liegt



jedoch im FFH-Gebiet „*Carrière de dolomie*“, welches auch Teil der *grands ensembles paysagers* aus dem *plan directeur sectoriel „paysage“* ist. Der Einfluss auf das Gebiet ist mit der Verringerung des Betriebsgeländes jedoch als gering einzustufen. Durch die Umsetzung von Maßnahmen, die den Stolleneingang im Westen der Planfläche von einer Nutzung freihält, wird der Impakt nochmals verringert.

#### 1.1.9.5 Mögliche Beeinträchtigungen der menschlichen Umwelt

Der Änderungsbereich der vorliegenden PAG-Änderung weist einige Beeinträchtigungen auf, die sehr hohe Auswirkungen auf die Umwelt haben können. In der *Étude préparatoire* des rechtskräftigen PAG wurde vor allem auf Immission hingewiesen, die von Produktionsstätten, Mobilfunkantennen, Hochspannungsleitungen, sowie potenziellen Lärmquellen und Altlastenverdachtsflächen ausgehen.

Im Rahmen der vorliegenden PAG-Änderung handelt es sich um die Bestandsregulierung einer bestehenden Produktionsstätte im Norden der Ortschaft Wasserbillig, die keinerlei Verbindungen zur bestehenden Siedlungsstruktur aufweist. Somit sind Immissionen, die von den ansässigen Aktivitäten ausgehen zwar im Rahmen einer *Commodo/In-commodo*-Prozedur zu überprüfen, stellen jedoch keine Beeinträchtigung für das alltägliche Leben der Einwohner von Wasserbillig dar. Die Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Naturräume (Sernigerbaach, Natura-2000-Zone, ...) wurden im Rahmen der Betriebserlaubnis (Klasse 1 nach „*loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés*“) analysiert und durch verschiedene Maßnahmen und Auflagen vermindert/reduziert.

Von der besagten Produktionsstätte gehen eher geringe Lärmbeeinträchtigungen aus, die für Mensch (aufgrund des ausgelagerten Standorts) und Umwelt als nur bedingt erheblich erscheinen. Dennoch ist aufgrund der Nähe zur Natura-2000-Habitatzone (Carrières de Dolomite) und den dort lebenden Arten (vor allem Fledermäuse) auf eine möglichst effiziente Lärmbekämpfung, vor allem für zukünftige Aktivitäten zu achten.

Die im Rahmen der im Jahr 2011 durchgeführten Lärmkartierung (Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/CE) wurden die Hauptverkehrsachsen, Haupteisenbahnstrecken sowie Großflughäfen und Ballungsräume auf deren Lärmbelastung für die Umgebung analysiert. Obwohl der Planbereich der vorliegenden PAG-Änderung zwar in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A1 liegt und diese eine hohe Belastung für die Umgebung darstellt, ist der Änderungsbereich kaum von den Lärmimmissionen der A1 betroffen. In einem Lärmgutachten, welches im Rahmen der Erneuerung der *Commodo/In-commodo*-Genehmigung (derzeit in der Prozedur) erstellt wurde, wird bestätigt, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm für Dorf-, Kern oder Mischgebiete die Erheblichkeitsschwellen nicht überschreiten.

Potenzielle Immissionen bezüglich Luftschadstoffen und Gerüchen sind ebenfalls Gegenstand der Commodo/In-commodo-Genehmigungsprozedur. Laut Gutachten lassen sich Immissionen, die das Schutzgut Mensch betreffen unter die Erheblichkeitsschwelle reduzieren. Ein kleiner Bereich des FFH-Gebiets „Carrière de dolomie“ wird die Belastungsgrenze erreicht, was durch technische Anpassungen an der Anlagenstruktur deutlich gemindert werden kann.

Da über die Jahrzehnte verschiedene Aktivitäten auf diesem Standort heimisch waren, gilt der Untergrund als Altlastenverdachtsfläche. Diese Altlastenverdachtsflächen, die im Rahmen des „Cadastre des anciennes décharges et sites contaminés“ vom Umweltministerium aufgenommen wurden, reichen von Lagerflächen für verschiedene Materialien über Werkstätten, Abbaugelände und der Mischanlage bis hin zur eigenen Tankstelle. Diese Aktivitäten bergen alle eine potenzielle Verschmutzungsquelle für den Untergrund.

### 1.1.10 REGLEMENTARISCHE UND NICHT-REGLEMENTARISCHE PLÄNE UND PROJEKTE

#### 1.1.10.1 Bestehender plan d’aménagement général (PAG)

Genehmigungsdatum: 23. August 2019

Referenznr. : 28C/013/2018

Plangrundlage: PCN 2018

ABBILDUNG 3 : AUSSCHNITT PAG EN VIGUEUR MIT KENNZEICHNUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS



QUELLE: AC MERTERT (2022)

In der Folge geändert durch :

- Modifikation du PAG „Aalmauer“ (Mertert) ; Réf. 28C/014/2020, Genehmigungsdatum : 09.02.2021
- Modifikation du PAG „Rue Basse“ (Mertert) ; Réf. 28C/015/2020, Genehmigungsdatum : 22.06.2021
- Modifikation du PAG „Halte ferroviaire“ (Mertert) ; Réf. 28C/017/2020, Genehmigungsdatum: 08.07.2021
- Modifikation du PAG „PE/erreurs matérielles PG“ (Mertert, Wasserbillig) ; Réf. 28C/016/2020, Genehmigungsdatum : 21.10.2021
- Modifikation du PAG „Bergfeld – patrimoine national“ (Mertert) ; Réf. 28C/018/2020, Genehmigungsdatum : 02.12.2022

### 1.1.10.2 Plans d'aménagement particulier (PAP)

#### ***Plan d'aménagement particulier – quartier existant***

Im Rahmen der Neuaufstellung des PAG der Gemeinde Mertert, wurde auch ein Bebauungsplan für das bestehende Siedlungsgebiet aufgestellt (Plan d'Aménagement Particulier – Quartier existant, Date d'approbation: 23.08.2019) genehmigt wurde.

Dieses Dokument, das aus einem schriftlichen und grafischen Teil besteht, legt für die bereits bebauten Gebiet, die im PAG nicht mit einer „zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un PAP-NQ“ überlagert sind, bauliche Regeln und Bestimmungen fest, die im Rahmen von Neubauten, Umbauten, usw. in den entsprechenden Basiszonen des PAG berücksichtigt werden sollen.

Im Rahmen der vorliegenden PAG-Änderung wird der betroffene Standort auch dem Regime des PAP-QE untergeordnet. Dies bedeutet, dass, in einem separaten Dokument, eine Änderung des Geltungsbereichs des PAP-QE und neue Bestimmungen baulicher Art für den Planbereich vorgesehen werden.

#### ***Plans d'aménagement particulier – nouveau quartier***

Mit dem Inkrafttreten des neuen PAG wurden die meisten PAPs, die bereits genehmigt waren, aufgehoben, da sie vollständig erschlossen und bebaut sind und den Festsetzungen des PAP-QE gerecht werden. Einige PAPs wurden jedoch aufgrund spezifischer Festsetzungen oder Unklarheiten zu deren konformen Ausführung, auch mit dem neuen PAG erhalten und haben immer noch ihre Gültigkeit. Die Liste der zu erhaltenden PAPs befindet sich im schriftlichen Teil des PAG und wurde seit Inkrafttreten des PAGs nicht angepasst.

### **1.1.11 POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT URBAIN**

Die Aussagen bezüglich des städtebaulichen Entwicklungspotenzials behalten auch im Rahmen der vorliegenden PAG-Änderung ihre Gültigkeit, da letztere, nicht zur Ausweisung eines neuen Entwicklungspotenzials führt, sondern die eine Anpassung an die Bestandsnutzung darstellt.

### **1.1.12 DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES ARRETEES AU NIVEAU NATIONAL**

Die Aussagen bezüglich der gesetzlichen und reglementarischen Vorschriften auf nationaler Ebene behalten auch im Rahmen der vorliegenden PAG-Änderung ihre Gültigkeit.

Der Änderungsbereich ist vor allem Im Bereich „Schutz der Natur und der natürlichen Ressourcen“ und „Denkmalschutz“ betroffen. Der westliche Teil der Änderungsbereichs liegt in der Natura-2000-Habitatschutzzone „LU0001034 Wasserbillig – Carrières de Dolomie“. Hiermit ergeben sich einige Anforderungen an die zulässigen Aktivitäten und Nutzungen im Rahmen einer Ausweisung der Fläche im PAP. Der Eingriff der Ausweisung als Bauzone wird im Rahmen eines FFH-Screenings in der SUP beurteilt und ggf. Maßnahmen, zur Verminderung der negativen Auswirkungen auf die Schutzzone festgelegt.

Zudem ist der Planbereich in der Kartierung möglicher und bekannter, archäologischen Fundstellen des CNRA („Centre national der la recherche archéologique“) als „zone orange“ ausgewiesen. Dies bedeutet, dass es sich um teilweise, bereits bekannte Fundstellen handelt oder Spuren für archäologische Funde zu finden sind. Im Rahmen von Baumaßnahmen sind in diesen Zonen auf deren archäologische Wertigkeit zu prüfen und das Projekt mit dem CNRA abzustimmen.

## 2 CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT

### 2.1 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Die städtebauliche Entwicklungsstrategie der Gemeinde Mertert, die als Basis für die Aufstellung des neuen PAGs diente und im Entwicklungskonzept (Partie B der Étude préparatoire) festgehalten wurde, hat als Ziel bestehende Flächenpotenziale zu nutzen und die Nachverdichtung in der Gemeinde gegenüber von Neuausweisungen im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu favorisieren.

Obwohl es sich bei der vorliegenden PAG-Änderung um die Einklassierung von Flächen handelt, die aufgrund ihrer Entfernung zu jeglichem Siedlungsgefüge, nur bedingt im Einklang mit der städtebaulichen Entwicklungsstrategie der Gemeinde Mertert liegen, ist zu unterstreichen, dass es sich um Flächen handelt, die bereits seit dem 18. Jahrhundert für industrielle, handwerkliche oder gewerbliche Aktivitäten genutzt werden. Zudem handelt es sich um Aktivitäten, die nicht mit der Wohnnutzung zu vereinbaren sind und somit auch dem Konzept wohnunverträgliche Aktivitäten aus dem Siedlungsgebiet fernzuhalten. Damit sich der Standort auch in Zukunft weiterentwickeln und neue Aktivitäten (Kaltrecyclinganlage für Straßenaufbruchmaterial) beherbergen kann, sollte eine Einklassierung der Fläche ermöglicht werden. Wie im Rahmen der „Aire de Wasserbillig“, bei der es sich ebenfalls um ein ausgelagerten Gewerbestandort handelt, soll im Rahmen der Bestandsregulierung des vorliegenden Standorts auf eine Ausweisung als „zone spéciale“ zurückgegriffen werden, da es sich zwar um eine gewerbliche und handwerkliche Nutzung handelt, aber aufgrund der sehr spezifischen Aktivitäten (Asphaltmischanlage und zukünftige Kaltrecyclinganlage) eine Ausweisung als kommunale Aktivitätszone nicht den Vorgaben des Vorentwurfs des sektoriellen Leitplanes zu den Aktivitätszonen (PDS „ZAE“) entspricht.

### 2.2 MOBILITÄT

Die Aussagen des Mobilitätskonzept, das im Rahmen der *Etude préparatoire* des rechtskräftigen PAG aufgestellt wurde, behalten auch weiterhin ihre Gültigkeit. Bezogen auf den Änderungsbereich können folgende Aussagen jedoch ergänzt werden.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) spielt im Rahmen der vorliegenden PAG-Änderung nur eine untergeordnete Rolle. Zurzeit sind in der unmittelbaren Nähe zum Plangebiet keine Anschlussstellen (Bahnhalt oder Bushaltestelle) vorhanden. Da es sich beim vorliegenden Standort um einen einzigen Betrieb handelt, wird wohl auch in Zukunft die kritische Maße nicht erreicht werden, welche die Anlage eine Bushaltestelle für die Linien 118, 306 und 507 begründen würde. Sollte jedoch im Rahmen der Erweiterung der Aktivitäten am Standort der Asphaltmischanlage zu mehr Arbeitsplätzen und somit einer höheren kritischen Maße führen, wäre die Anlage einer Bushaltestelle

durchaus denkbar. Dies wäre dann aber auch mit der staatlichen Verwaltung, die in diesem Bereich verantwortlich sind, zu klären. Das Ziel also den öffentlichen Transport in der Gemeinde zu fördern, könnte je nach Entwicklung des Standortes auch weiter vorangetrieben werden.

Im Bereich der sanften Mobilität, also Fuß- und Fahrradverkehr, handelt es sich beim ausgelagerten Standort nicht um einen strategischen Punkt der Gemeinde, der nicht ans kommunale Fahrradnetz angebunden werden muss.

Der motorisierte Individualverkehr hingegen spielt eine sehr wichtige Rolle im Rahmen der vorliegenden PAG-Änderung, da auf dem Standort Asphalt gemischt wird, welcher dann auf LKWs verladen wird und an die entsprechenden Baustellen gebracht wird. Die bringt also einen sehr hohen Ziel- und Quellverkehr mit sich. Im Mobilitätskonzept der *Étude préparatoire* des rechtskräftigen PAG wurde im Bereich des motorisierten Verkehrs vor allem die Reduzierung von Lärm ausgehend von Straßen thematisiert. Aufgrund des hervorragenden Anschlusses des Standortes an ein übergeordnetes Verkehrsnetz (Autobahn – A1), wird auch im Rahmen eines Ausbaus des Standortes (Kaltrecyclinganlage) kein zusätzlicher Verkehr in den Ortschaften Mertert und Wasserbillig entstehen und somit auch keine Erhöhung der Lärmbelästigung erfolgen.

## 2.3 LANDSCHAFT

Die Aussagen des Landschaftskonzept, das im Rahmen der *Etude préparatoire* des rechtskräftigen PAG aufgestellt wurde, behalten auch weiterhin ihre Gültigkeit. Bezogen auf die Erweiterungsfläche lassen sich jedoch einige Punkte ergänzen.

Zum einen ist ein Internationales Schutzgebiet von der Erweiterung unmittelbar betroffen. Das FFH-Gebiet „*Carrière de dolomie*“ (Habitat LU0001034) liegt zum Teil innerhalb des Plangebiets. Da es sich bei der Modifikation um eine Bestandanpassung handelt und die intensive Nutzung des Areals bereits seit Jahrzehnten besteht, ist das Schutzgebiet durch die Einklassierung jedoch nicht mehr als bisher betroffen. Im Gegenteil: mit der Reduzierung der Betriebsfläche und durch technische Anpassungen im Anlagewesen des Betriebs kann der Impact auf das Schutzgebiet reduziert werden. Mit der vorgesehenen ZSU „non-aedificandi“, die den Stolleneingang im Westen des Plangebiets mit einem Radius von 10 Metern umgibt wird der Bau von Gebäuden und die Lagerung von Material an dieser Stelle unterbunden, sodass die vorhandenen Fledermauskolonien hier unbeeinträchtigt bleiben.

Auf der Fläche selbst sind zwei Gehölzstrukturen zu finden, die den Kriterien eines Biotops nach Artikel 17 des Naturschutzgesetzes entsprechen. Diese werden als „zone de verdure“ ausgewiesen, sodass ihr Erhalt gewährleistet ist.

Weiterhin fließt der *Seringerbaach* über die Fläche. Im Laufe der Zeit wurde er teilweise stark bis komplett in seiner Form verändert. Daher ist sein ökologischer Wert derzeit stark eingeschränkt. Durch

Renaturierungsmaßnahmen kann hier ein Aufwertung geschehen. Das bereits ausgearbeitete Entwässerungskonzept für Regenwasser kann zu einer deutlichen Erhöhung der Wasserqualität sorgen.

Des Weiteren sind keine landschaftlichen Element oder Strukturen von der PAG-Änderung betroffen, die das Landschaftskonzept der Gemeinde betreffen.





## **PARTIE GRAPHIQUE DU PAG**

- SITUATION EXISTANTE ET PROJETÉE
- DEMANDE D'APPROBATION





### Légende du plan d'aménagement général

Délimitation de la zone verte

Délimitation de la modification

#### Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

SPEC Zone spéciale

#### Zone verte:

AGR Zone agricole

FOR Zone forestière

VERD Zone de verdure

#### Zones superposées:

##### Zone de servitude "urbanisation"

Servitude de type "non-aedificandi"1

Servitude de type "cours d'eau"

##### Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"

Couloir pour projets de mobilité douce

Zone de bruit (LNGT, 55 dB)

#### Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

à l'aménagement du territoire

Plan directeur sectoriel "paysages"

à la protection de la nature et des ressources naturelles (NATURA-2000)

à la gestion de l'eau

#### Fond de plan (PCN 08.01.2018):

Limite communale

Parcellaire

Bâtiment existant

Bâtiment ajouté (Photo aérienne ACT 2018)

INDICE	DATE	COMMENTAIRES
A		
B		

**MAÎTRE DE L'OUVRAGE**  
**COMMUNE DE MERTERT**  
 PROJET  
**Modification du PAG « Wollefsmillen »**  
 PLAN  
**PAG - situation existante et projetée**  
 BUREAU D'ÉTUDES  
**zimplan s.à r.l.**  
 Urbanisme & Aménagement du Territoire

4, rue Albert Simon  
 L-5315 Contern  
 Tel: +352 26 390-1  
 info@zimplan.lu  
 www.zimplan.lu

DESSINÉ PAR VKS      FORMAT DIN-A3 (420 x 297 mm)  
 VÉRIFIÉ PAR BBF      ÉCHELLE 1 / 2.500  
 DATE 23.10.2023      0 10 20 m

FICHER P:\LP-SC\2019\20190609-ZP\_ModPAG-PAPQE\_Wollefsmillen\0\_Plan\03\_PDF\PAG  
 PLAN N° 20190609\_ZP\_ModPAG\_Wollefsmillen\_Wasserbillig\_01\_situation existante et projetée  
 FOND DE PLAN © ORIGINE CADASTRE: DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG - COPIE ET RÉPRODUCTION INTERDITES



### Légende du plan d'aménagement général

Délimitation de la zone verte

#### Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

SPEC Zone spéciale

#### Zone verte:

AGR Zone agricole

FOR Zone forestière

VERD Zone de verdure

#### Zones superposées:

##### Zones de servitudes:

CE Servitude de type "cours d'eau"

NA Servitude de type "non-aedificandi"<sup>1</sup>

Zone de bruit (LNGT, 55 dB)

#### Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

à la protection de la nature et des ressources naturelles (NATURA-2000)

à l'aménagement du territoire

PSP plan directeur sectoriel « paysages »

#### Fond de plan (PCN 08.01.2018):

Parcellaire

Bâtiment existant

Bâtiment démolé (Photo aérienne ACT 2018)

Limite cadastrale

MAÎTRE D'OUVRAGE

Administration communale de Mertert  
1-3, Grand-Rue  
L-6630 Wasserbillig



Date/Signature

MAÎTRE D'OEUVRE

**zilmplan s.à r.l.**  
Urbanisme & Aménagement du Territoire

4, rue Albert Simon  
L-5315 Contern  
Tel: +352 26 390-1  
info@zilmplan.lu  
www.zilmplan.lu



Date/Signature

CONSEIL COMMUNAL

COMMISSION D'AMENAGEMENT

MINISTERE DE L'INTERIEUR

#### MODIFICATIONS

INDICE	DATE	COMMENTAIRES
A		
B		
C		
D		

PROJET

Modification du PAG Mertert "Wollefsmillen" à Wasserbillig

OBJET

Demande d'approbation

PLAN

Partie graphique de la modification du PAG

DESSINÉ PAR

VKS

FORMAT 595 x 297 mm

VÉRIFIÉ PAR

BBF

ÉCHELLE

1:2.500

DATE

23.10.2023

0

50

100 m

FICHER

P:\LP-SC\2019\20190609-ZP\_ModPAG-PAPQE\_Wollefsmillen\D\_Plans

PLAN N°

20190609\_ZP\_ModPAG\_Wollefsmillen\_02\_demande\_dapprobation

FOND DE PLAN

© ORIGINE CADASTRE: DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG - COPIE ET RÉPRODUCTION INTERDITES



# Protocole de conformité

## Transmission des fichiers informatiques relatifs au projet de PAG

Conformément à l'article 3 du règlement ministériel du 30 mai 2017 relatif au contenu et à la structure des fichiers informatiques des projets et plans d'aménagement d'une commune. ce protocole atteste la conformité du dossier informatique PAG (ModPAG\_Wollefsmillen\_saisine\_c) soumis par Zimplan (vivianne.keils@lsc-group.lu) le 25.10.2023 concernant la modification de la commune de Administration communale de Mertert.

Ce protocole devra être joint au dossier lors de la saisine de la commission d'aménagement et de la transmission du dossier au Ministre de l'Intérieur.



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère de l'Intérieur

Direction de l'Aménagement Communal  
et du Développement Urbain

## **PARTIE ECRITE DU PAG**

- VERSION NON-COORDONNEE
- VERSION COORDONNEE

## VERSION NON-COORDONNÉE DE LA PARTIE ÉCRITE DU PAG

[...]

### **Art. 13bis La zone spéciale « Wollefsmillen » [SPEC – Wollefsmillen]**

La zone spéciale « Wollefsmillen » est réservée aux établissements industriels et aux activités de production et de transformation d'enrobés bitumeux et autres substances minérales issues de la démolition de constructions existantes.

Y est admissible toute construction en lien direct avec la destination de la zone. Le stockage de matériaux n'est autorisé que complémentirement à l'activité principale.

Y sont également admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des activités présentes dans la zone. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

[...]

## **Chapitre 4 Zones superposées**

### **Art. 26 Zones de servitude «urbanisation»**

Les zones de servitude «urbanisation» comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

On distingue les zones de servitude "urbanisation" suivantes:

[...]

#### **i) Servitude « urbanisation » - type « non-aedificandi » [NA]**

La zone de servitude « urbanisation » de type « non-aedificandi » doit rester libre de tout type de construction, d'aménagement ou de dépôt de matériaux. Les remblais et déblais de terrain sont interdits.

[...]

COMMUNE DE MERTERT



MÄERTERT-WAASSERBËLLEG

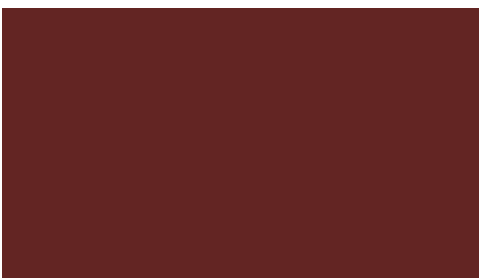
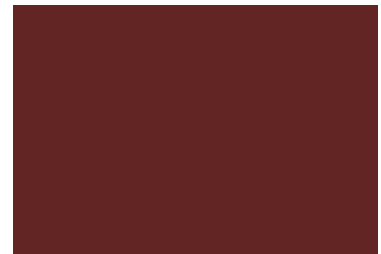


Commune  
de MERTERT

## PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (PAG)

Partie écrite

**VERSION COORDONNÉE AVEC SUIVI DES MODIFICATIONS**



**Octobre 2023**





### Auftraggeber

#### Administration communale de Mertert

1-3 Grand-Rue  
L-6630 Wasserbillig  
B.P. 4  
L-6601 Wasserbillig

Tel. 740016 – 1

### Auftragnehmer

#### zilmpla n s.à r.l.

83, Parc d'activités Capellen  
L-8303 Capellen

Tél. : (+352) 26 39 01

info@zilmpla n.lu



#### zilmpla n s.à r.l.

Urbanisme & Aménagement du Territoire

Betreuung	Name	Datum
Erstellt von	Ben Backendorf, M. Sc. Urbanisme et Aménagement	Septembre 2020
Geprüft von	Anita Baum, Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung	Septembre 2020

#### Suivi des modifications

Indice	Descriptif	Date
B	ModPAG « partie écrite / erreurs matérielles partie graphique – Vote Conseil Communal 25/03/2021	03/2021
C	ModPAG « partie écrite / erreurs matérielles partie graphique – Approbation ministérielle 21/10/2021 – Version coordonnée	01/2022
D	ModPAG « Bergfeld, Patrimoine, PAP approuvé » - Saisine Conseil Communal 03/03/2022	02/2022
E	ModPAG « Bergfeld, Patrimoine, PAP approuvé » - Vote Conseil Communal 27/10/2022	10/2022
F	ModPAG « Wollefsmillen » - version saisine Conseil Communal	10/2023

"P:\LP-SC\2014\20140504-ZP\_PAG-PAP-QE\_Mertert\G\_Version coordonnée\PAG\PE\PAG Mertert\_PE\_07-VC\_20230427.docx"

Titelblatt: www.mertert.lu, eigene Aufnahmen

**Suivi des modifications**

<b>N°</b>	<b>Descriptif</b>	<b>Partie concernée</b>	<b>Référence MinINT</b>	<b>Date d'approbation</b>
01	ModPAG « Aalmauer »	PG	28C/014/2020	09.02.2021
02	ModPAG « Rue Basse »	PG	28C/015/2020	22.06.2021
03	ModPAG « Halte ferroviaire »	PG	28C/017/2020	08.07.2021
04	ModPAG « partie écrite » / « erreurs matérielles partie graphique »	PE/PG	28C/016/2020	21.10.2021
05	ModPAG « Bergfeld, patrimoine, PAP approuvé »	PG/PE	28C/018/2022	02.12.2022
09	ModPAG « Wollefsmillen »	PG/PE		



## TABLE DES MATIERES

<b>Chapitre 1</b>	<b>Dispositions Générales .....</b>	<b>5</b>
Art. 1	Contenu du plan d'aménagement général .....	5
<b>Chapitre 2</b>	<b>Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées .....</b>	<b>6</b>
Art. 2	Zones d'habitation .....	6
Art. 3	Zones d'habitation 1 [HAB-1] .....	6
Art. 4	Zones d'habitation 2 [HAB-2] .....	6
Art. 5	Zones mixtes urbaines [MIX-u] .....	7
Art. 6	Zone mixte villageoise « Noyau de Mertert » [MIX-v] .....	7
Art. 7	Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP].....	8
Art. 8	Zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1] .....	8
Art. 9	Zones d'activités économiques régionales [ECO -r].....	9
Art. 10	La zone de port de marchandise [PORT-m] .....	9
Art. 11	La zone spéciale « Aire de Wasserbillig » [SPEC – Aire de Wasserbillig].....	9
Art. 12	La zone spéciale « Am Lein » [SPEC – Am Lein].....	9
Art. 13	La zone spéciale « Ennescht Kampen » [SPEC – Ennescht Kampen].....	10
Art. 13bis	La zone spéciale « Wollefsmillen » [SPEC – Wollefsmillen] .....	10
Art. 14	Zones de gares ferroviaires et routières [GARE] .....	10
Art. 15	Zones de sports et de loisirs « Lein » [REC-Lein].....	11
Art. 16	Zones de sports et de loisirs « Camping » [REC-Camping].....	11
Art. 17	Zones de jardins familiaux [JAR].....	11
Art. 18	Le degré d'utilisation du sol dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées .....	12
Art. 19	Emplacements de stationnement .....	12
Art. 20	Stationnement pour vélos.....	14
<b>Chapitre 3</b>	<b>Zones destinées à rester libres.....</b>	<b>15</b>
Art. 21	Zones destinées à rester libres.....	15
Art. 22	Les zones agricoles – AGR .....	15
Art. 23	Les zones forestières – FOR.....	16
Art. 24	Les zones viticoles – VIT .....	16
Art. 25	Les zones de verdure – VERD .....	16
<b>Chapitre 4</b>	<b>Zones superposées .....</b>	<b>17</b>
Art. 26	Zones de servitude «urbanisation».....	17
Art. 27	Les servitudes «couloirs et espaces réservés».....	19
Art. 28	Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal .....	20
Art. 29	Zones de bruit .....	21
Art. 30	Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» .....	21
Art. 31	Plans d'aménagement particuliers en vigueur .....	21
<b>Chapitre 5</b>	<b>Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques.....</b>	<b>23</b>
Art. 32	Dispositions générales.....	23
<b>Chapitre 6</b>	<b>Dispositions transitoires .....</b>	<b>24</b>
<b>Annexe I : Terminologie du degré d'utilisation du sol .....</b>	<b>25</b>	
<b>Annexe II : Terminologie complémentaire.....</b>	<b>27</b>	



## **Chapitre 1 Dispositions Générales**

### **Art. 1 Contenu du plan d'aménagement général**

Le plan d'aménagement général de la commune de Mertert se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique.

La partie graphique comprend les documents suivants:

- un plan d'ensemble à l'échelle 1 : 10.000 sur base du fond de plan cadastral numérisé PCN, complété par des éléments de la carte topographique BD-L-TC. Le plan dressé au 1 : 10.000 comporte la délimitation des plans dressés au 1 : 2.500.
  - Plan d'ensemble, N° 20170888-ZP-MERT\_PAG\_PG01
  
- 2 plans de localité à l'échelle 1 : 2.500 sur base du fond de plan cadastral numérisé PCN
  - Localité de Mertert N° 20170888-ZP-MERT\_PAG\_PG03
  - Localité de Wasserbillig N° 20170888-ZP-MERT\_PAG\_PG02



## **Chapitre 2      Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

### **Art. 2      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, ainsi que des équipements de service public.

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

Les zones d'habitation sont subdivisées en fonction du type d'habitation en :

- zones d'habitation 1 [HAB-1];
- zones d'habitation 2 [HAB-2].

### **Art. 3      Zones d'habitation 1 [HAB-1]**

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

La zone d'habitation 1 est réservée aux maisons d'habitation. Les activités autres que l'habitat ne sont autorisées sous condition qu'elles soient accessoires à un logement principal et exercées par un résident à titre principal. Leur surface ne peut pas dépasser 25% de la surface construite brute par construction.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale ou bi-familiale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 95% au minimum.

### **Art. 4      Zones d'habitation 2 [HAB-2]**

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux logements de type collectif.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d'habitation 2, au moins la moitié des logements est de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.



## **Art. 5 Zones mixtes urbaines [MIX-u]**

Elle est subdivisée en fonction de l'affectation admissible :

- La zone mixte urbaine – A [MIX-u A]
- La zone mixte urbaine – B [MIX-u B]

La zone mixte urbaine – A est destinée à accueillir des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 4.000 m<sup>2</sup> par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements d'artisanat et des ateliers de réparation complémentaires à une surface de service client pour autant que ces activités soient compatibles avec les autres activités, ainsi que des activités de récréation.

La zone mixte urbaine – B est destinée à accueillir des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 4.000 m<sup>2</sup> par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite envergure dont les émissions sont compatibles avec les autres activités, ainsi que des activités de récréation.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 25%.

## **Art. 6 Zone mixte villageoise « Noyau de Mertert » [MIX-v]**

La zone mixte villageoise couvre le noyau de Mertert en vue de préserver son caractère typique.

La zone mixte villageoise « Noyau de Mertert » est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles et viticoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 400 m<sup>2</sup> par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, 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.

Une réaffectation de logements vers des fonctions autres que l'habitation est interdite, à l'exception des échanges d'affectations au sein d'un même immeuble sous condition que le ratio des fonctions autorisées reste inchangé et que la surface construite brute dédiée au logement ne soit pas diminuée. Pour toute nouvelle construction la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 50%.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 75%.



### **Art. 7 Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP]**

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locaux sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.

Les zones de bâtiments et d'équipements publics destinées à des fins spécifiques sont complétées par une abréviation indiquant le mode d'utilisation du sol et représentées sur la partie graphique :

- La zone de bâtiments et d'équipements publics - parc [BEP-parc] est réservée aux parcs publics de la commune de Mertert. Y sont admis des aménagements et équipements légers en relation avec la destination de la zone, tel que mobilier urbain, chemins piétonniers et cyclables ou aires de jeux ainsi que des infrastructures techniques d'utilité publique. Sont également autorisables, les équipements et aménagements mobiles et temporaires pour le besoin de manifestations culturelles ou sportives.
- La zone de bâtiments et d'équipements publics – espaces verts publics [BEP-ep] est réservée aux espaces verts intra-urbains, dont les structures écologiques forment un écran vert structurant l'espace. Toute construction y est interdite, à l'exception du mobilier urbain, des aménagements et équipements légers en relation avec la destination de la zone ainsi que des infrastructures techniques d'utilité publique.

### **Art. 8 Zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1]**

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

Les activités de commerce de détail ainsi que les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux sont admises dans la mesure où ces activités sont complémentaires à l'activité principale et ne dépassent pas 70% de la surface construite brute par lot ou parcelle. Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé que complémentirement à l'activité principale.

Sont également admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

L'aménagement de nouvelles stations-services ainsi que l'agrandissement des installations existantes est prohibé à l'exception de leur mise en conformité conformément à la législation en vigueur.

Des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière sont autorisés.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», les activités de prestations de services commerciaux et artisanaux et les commerces de détail ne peuvent pas dépasser 40% de la sur-



face construite brute totale de la zone sans que celles-ci ne pourront dépasser 70% de la surface construite brute par lot.

#### **Art. 9 Zones d'activités économiques régionales [ECO -r]**

La zone d'activités économiques régionales située dans le Port de Mertert est gérée par le Syndicat intercommunal pour l'aménagement, la promotion et l'exploitation d'une zone d'activités économiques à caractère régional (SIAEG).

Les zones d'activités économiques régionales sont principalement réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique. Le commerce de détail, limité à 2.000 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti, est admis complémentairement aux activités artisanales exercées sur place.

Y peuvent être admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée, ainsi que des prestations de services les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti, si elles sont liées aux activités de la zone concernée. Ces activités doivent être complémentaires à l'activité principale telle que définie à l'alinéa 2.

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 d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

#### **Art. 10 La zone de port de marchandise [PORT-m]**

La zone de port de marchandise est réservée à l'ensemble des bâtiments, infrastructures et installations destinés aux activités portuaires de transbordement de marchandises et aux activités économiques annexes.

#### **Art. 11 La zone spéciale « Aire de Wasserbillig » [SPEC – Aire de Wasserbillig]**

La zone spéciale « Aire de Wasserbillig » comprend les équipements nécessaires à l'approvisionnement et au repos des usagers de l'autoroute pour la durée de leur séjour sur l'aire de repos. Y sont par conséquent admissibles : une station-service, les infrastructures de restauration, des surfaces commerciales pour les produits d'usage quotidien ainsi que pour des articles de voyage, des journaux et des accessoires d'automobiles.

#### **Art. 12 La zone spéciale « Am Lein » [SPEC – Am Lein]**

La zone spéciale « Am Lein » est réservée aux activités artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

Y sont également admis des activités de commerce de détail, limitées à 4.000 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti, des services commerciaux, artisanaux ou professionnels limitées à





5.000 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti ainsi que des activités hôtelières. Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé que complémentirement à l'activité principale.

Sont également admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

L'aménagement de nouvelles stations-services y est prohibé.

Des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière sont autorisés.

### **Art. 13 La zone spéciale « Ennescht Kampen » [SPEC – Ennescht Kampen]**

La zone spéciale « Ennescht Kampen » est principalement réservée aux commerces de détail, aux centres commerciaux et grandes surfaces, aux hôtels, aux restaurants et aux débits de boissons, aux activités de récréation et de loisir. Sont également autorisés, des services administratifs et professionnels. Les surfaces à réserver aux activités de restauration et de débits de boisson sont limitées à 40% de la surface construite brute par îlot.

L'aménagement de nouvelles stations avec ou sans service ainsi que l'agrandissement des installations existantes est prohibé à l'exception de leur mise en conformité à la législation en vigueur.

Y sont également admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des activités présentes dans la zone. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

### **Art. 13bis La zone spéciale « Wollefsmillen » [SPEC – Wollefsmillen]**

La zone spéciale « Wollefsmillen » est réservée aux établissements industriels et aux activités de production et de transformation d'enrobés bitumeux et autres substances minérales issues de la démolition de constructions existantes.

Y est admissible toute construction en lien direct avec la destination de la zone. Le stockage de matériaux n'est autorisé que complémentirement à l'activité principale.

Y sont également admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des activités présentes dans la zone. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

### **Art. 14 Zones de gares ferroviaires et routières [GARE]**

Les zones de gares ferroviaires et routières englobent des bâtiments, infrastructures et installations en relation avec les activités ferroviaires et routières. Sont également admis les services administratifs et professionnels ainsi que les activités compatibles avec la destination de la zone.

Elle est subdivisée en fonction de l'affectation admissible:

- La zone gares ferroviaires et routières – 1 [GARE-1]
- La zone gares ferroviaires et routières – 2 [GARE-2]



Les zones de gares ferroviaires et routières 1 (GARE-1) englobent des infrastructures et installations en relation avec les activités ferroviaires et routières. Les services administratifs et professionnels sont interdits.

Les zones de gares ferroviaires et routières 2 (GARE-2) englobent des bâtiments, infrastructures et installations en relation avec les activités ferroviaires et routières, des logements de service en relation avec les activités ferroviaires et routières ainsi que des installations de P&R et parking collectif. Sont également admis les services administratifs et professionnels, les activités ne causant pas de nuisances notables sur les fonctions environnantes et compatibles avec la destination de la zone. Les activités non liées aux activités ferroviaires et routières ne peuvent dépasser 50% de la surface construite brute par immeuble bâti.

#### **Art. 15 Zones de sports et de loisirs « Lein » [REC-Lein]**

La zone de sports et de loisirs « Lein » est destinée aux activités de sports ou de récréation en plein air. Y sont admis des aménagements et équipements de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone. L'installation de logements y est prohibée.

#### **Art. 16 Zones de sports et de loisirs « Camping » [REC-Camping]**

Les zones de sports et de loisirs « Camping » sont destinées à être utilisées pour le camping, le caravanning ou toute autre forme de logement mobile ou fixe pouvant servir au séjour temporaire de personnes. En cas d'implantation d'abris ou de logements fixes destinés à la location, ceux-ci doivent être installés par le propriétaire ou l'exploitant du camping et rester en sa possession.

Y sont admises uniquement des constructions en lien direct avec la destination de la zone, notamment :

- Bâtiment de réception, installations sanitaires, locaux sociaux et dépendances nécessaires à l'exploitation du camping
- Etablissement commerciaux (cafés et restaurants inclus) et activités de prestations de services commerciaux et artisanaux
- Logement de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et l'entretien des installations ainsi que la réception des campeurs

#### **Art. 17 Zones de jardins familiaux [JAR]**

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

Y sont admises des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone.



### **Art. 18 Le degré d'utilisation du sol dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

Pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», le degré d'utilisation du sol est défini dans la partie graphique aux étiquettes reprenant le degré d'utilisation du sol.

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 ou partie des zones d'habitation et mixtes.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », 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.

La terminologie utilisée à l'alinéa qui précède sont reprises à l'Annexe I de la présente partie écrite.

### **Art. 19 Emplacements de stationnement**

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini en fonction du mode d'utilisation du sol et, le cas échéant, en fonction de la qualité du transport public.

Les emplacements de stationnement ou de garages privés pour véhicules motorisés doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés, en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m<sup>2</sup>, proportionnellement à l'importance et à la destination de la construction nouvelle, de la reconstruction ou de la transformation. Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'une construction existante. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Sont à considérer comme minimum pour les emplacements pour voitures :

- un emplacement et demi (1,5) par logement, augmenté à la prochaine unité.
- un (1) emplacement par logement intégré
- un (1) emplacement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les activités de prestations de services administratifs, commerciaux et artisanaux ; pour les activités de prestations de services administratifs, commerciaux et artisanaux en zone d'activité [ECO-c1, ECO-r, PORT-m et SPEC], un emplacement (1) par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface construite brute est à prévoir ;
- un (1) emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les établissements commerciaux avec surface de vente, les cafés et les restaurants dont la surface construite brute est strictement inférieure à 1.000m<sup>2</sup>;
- pour les établissements commerciaux avec surface de vente, les cafés et les restaurants situés à l'intérieur de la zone mixte urbaine A et de la zone mixte villageoise « Noyau de Mer-



tert » et dont la surface construite brute est supérieure ou égale à 1.000m<sup>2</sup>, un (1) emplacement par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface construite brute est à prévoir.

- pour les établissements commerciaux avec surface de vente, les cafés et les restaurants situés à l'extérieur de la zone mixte urbaine A et zone mixte villageoise « Noyau de Mertert » et dont la surface construite brute est supérieure ou égale à 1.000m<sup>2</sup>, un (1) emplacement par tranche de 40m<sup>2</sup> pour les premiers 1.000m<sup>2</sup> de surface construite brute est à réaliser. Pour les parties de bâtiment dépassant les 1.000 m<sup>2</sup>, 1 emplacement par tranche de 15m<sup>2</sup> de surface construite brute est à prévoir.
- un (1) emplacement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de la surface construite brute pour les établissements artisanaux et industriels, pour les établissements artisanaux et industriels en zone d'activité [ECO-c1, ECO-r, PORT-m et SPEC], un emplacement (1) par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface construite brute est à prévoir ;
- pour les exploitations hôtelières, le nombre d'emplacements minimum est défini en fonction des besoins spécifiques de chaque établissement

Pour les autres affectations ou entreprises ne figurant pas dans la liste ci-dessus, le bourgmestre fixe un nombre suffisant d'emplacements de stationnement en fonction de la destination projetée.

Pour des raisons urbanistiques, architecturales et esthétiques, de mobilité ou de sécurité, le bourgmestre peut réduire le nombre d'emplacements.

Le bourgmestre peut également déroger au nombre d'emplacements requis pour les établissements commerciaux (cafés et restaurant inclus), si les besoins réels ne justifient pas le nombre d'emplacements résultant du mode de calcul établi à l'alinéa 3 du présent article.

De manière générale, les emplacements de stationnement doivent être aménagés sur le même fonds que la construction à laquelle ils se rapportent. Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », l'aménagement d'emplacements regroupés ou la limitation du nombre d'emplacements peuvent être autorisés par le Conseil Communal. Les emplacements de stationnement obligatoires réalisés pour une destination projetée précise, sont liés de manière indissociable à cette dernière. Notamment les places de stationnement obligatoires liées à un logement ne peuvent être vendues séparément.

Lorsque des emplacements de stationnement obligatoires ont été supprimés, le propriétaire est tenu de les remplacer. Les emplacements de stationnement ne peuvent être pris en compte que pour une seule et même construction.

A l'intérieur de la zone mixte urbaine (A et B) et zone mixte villageoise « Noyau de Mertert », lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager sur le même fonds que la construction à laquelle ils se rapportent et en situation appropriée, tout ou une partie des emplacements imposés en vertu des dispositions du présent article, les emplacements manquants doivent être aménagés dans un rayon de trois cent mètres (300m) maximum mesuré à partir du centre de gravité de la construction concernée. Le propriétaire doit pouvoir démontrer qu'il est propriétaire de ces emplacements. Dans le cas où les emplacements de stationnement ne peuvent être fournis à l'intérieur du rayon de trois cents mètres, le bourgmestre peut l'exonérer de cette obligation,



moyennant versement d'une contribution compensatoire dont le montant et les modalités seront fixées par le conseil communal.

#### **Art. 20 Stationnement pour vélos**

Dans le cadre de l'aménagement des aires de stationnement ayant rapport à des plans d'aménagement particulier « nouveaux quartiers » ou à des constructions nouvelles, publiques ou privées, un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour vélos doit être mis en place en fonction de l'affectation prévue.

Sont à considérer comme minimum pour les utilisations suivantes :

- un (1) emplacement par logement pour les maisons plurifamiliales ;
- un (1) emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les immeubles administratifs et activités des services professionnels ;
- cinq (5) emplacements par classe scolaire pour les écoles fondamentales et autres établissements scolaires ;
- un (1) emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les immeubles de commerce ;
- un (1) emplacements par tranche de 40 places de visiteurs pour les infrastructures culturelles et sportives avec places pour visiteurs.
- un (1) emplacement par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les établissements artisanaux et industriels.



### **Chapitre 3      Zones destinées à rester libres**

#### **Art. 21      Zones destinées à rester libres**

Les zones destinées à rester libres comprennent:

1. les zones agricoles;
2. les zones forestières;
3. les zones viticoles;
4. les zones de verdure ;

Seuls sont autorisés des constructions et aménagements tels que définis par la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, ainsi que les travaux, aménagements et constructions d'utilité publique ou en relation avec la destination de la zone.

Tout aménagement et toute construction dans la zone verte nécessite également une autorisation du ministre ayant la protection de la nature dans ses compétences.

#### **Art. 22      Les zones agricoles – AGR**

Les zones agricoles sont réservées à l'agriculture au sens général du terme. La construction de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole peut y être autorisée sans préjudice des dispositions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Elles peuvent également comporter des installations d'accueil du tourisme à la ferme, pour autant que celles-ci fassent partie intégrante d'une exploitation agricole dont elles ne constituent qu'une activité strictement accessoire.

Y sont également admis des constructions légères d'utilité publique et de faible envergure permettant notamment la détente et la récréation, sous forme de constructions ouvertes et n'entraînant pas de nuisances pour l'affectation primaire de la zone.

Les abris de chasse et de pêche y sont admis, pour autant qu'ils ne servent pas, même à titre temporaire, comme résidence ou local de commerce.

Des maisons d'habitation existantes servant aux besoins d'une seule famille, même si elles ne remplissent pas toutes les conditions imposées aux nouvelles constructions, pourront subir des transformations et des agrandissements à condition que ceux-ci n'en altèrent pas le caractère ni la destination et sans préjudice des dispositions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

En aucun cas, la commune ne peut être obligée à réaliser à ses frais l'extension des réseaux d'égout ou de distribution d'eau potable.

Les toitures plates ou recouvertes de tôles sont interdites. L'utilisation de tôles pour la construction de hangars, garages, abris etc. est prohibée.



### **Art. 23 Les zones forestières – FOR**

Les zones forestières sont destinées à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique. Elles contribuent au maintien ou à la mise en valeur du paysage. Elles comprennent les terrains boisés ou à reboiser du territoire communal et ne peuvent comporter que les constructions indispensables à l'exploitation, à la première transformation du bois et à la surveillance des bois sans préjudice des dispositions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Des constructions légères d'utilité publique et de faible envergure permettant notamment la détente et la récréation, sous forme de constructions ouvertes y sont autorisés sous condition de ne pas entraîner des nuisances pour l'affectation primaire de la zone.

Les zones forestières pourront recevoir des installations sportives d'utilité publique et de faible envergure, telle que parcours de jogging ou de fitness, qui n'ont qu'un impact très réduit sur l'environnement naturel.

Les abris de chasse et de pêche y sont admis. Ils ne peuvent être aménagés aux fins de servir, même temporairement, comme résidence ou local de commerce.

Y sont interdites toutes activités pouvant nuire à la récréation silencieuse, sauf les activités indispensables à l'exploitation forestière.

Toute construction doit respecter une distance de 30 m (trente mètres) de la zone forestière.

### **Art. 24 Les zones viticoles – VIT**

Les zones viticoles sont réservées en principe à la viticulture.

Y sont admis toutes constructions ou aménagements nécessaires à l'exercice d'une activité viticole.

### **Art. 25 Les zones de verdure – VERD**

Les zones de verdure sont destinées au maintien et à la mise en valeur des fonctions écologiques existantes.

Toute construction y est interdite, à l'exception des équipements légers en relation avec la destination de la zone, des aménagements en relation avec la renaturation des cours d'eau ainsi que des installations et infrastructures techniques d'utilité publique.



## Chapitre 4 Zones superposées

### Art. 26 Zones de servitude «urbanisation»

Les zones de servitude «urbanisation» comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

On distingue les zones de servitude "urbanisation" suivantes:

#### a) Servitude « urbanisation » - type « Intégration paysagère » [IP]

La zone de servitude « urbanisation » – type « intégration paysagère » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents, ainsi qu'à faire écran entre les zones urbanisées et les espaces sensibles. Elle a pour but le développement et la sauvegarde d'îlots et de bandes de verdure.

Toute construction y est interdite, excepté les constructions, les aménagements et installations techniques pour la rétention des eaux de surface, les pistes cyclables ainsi que les chemins piétonniers. L'aménagement ponctuel d'une voirie traversant afin de relier des voiries situées de part et d'autre de la servitude est autorisé.

On distingue trois types en fonction de la largeur des bandes de verdure :

- Servitude « urbanisation » - type « intégration paysagère » [IP5] : bandes de verdure d'une largeur minimale de 5m (cinq mètres)
- Servitude « urbanisation » - type « intégration paysagère » [IP15] : bandes de verdure d'une largeur minimale de 15m (quinze mètres)  
Sont à réaliser au sein de cette zone de servitude « urbanisation » [IP15], la plantation de haies et d'arbres de façon alternée. Ils seront composés d'essences feuillus indigènes et adaptés au site sur la longueur totale et au moins 60% de la surface de la zone de servitude. Elles ne peuvent en aucun cas engendrer des nuisances pour les activités viticoles sur les terrains adjacents.  
Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » doit préciser les plantations à réaliser.
- Servitude « urbanisation » - type « intégration paysagère » [IP30] : bandes de verdure d'une largeur minimale de 30m (trente mètres)

#### b) Servitude « urbanisation » - type « Transition » [TST]

Les zones de servitude « urbanisation » de type « Transition » constituent des zones de transition d'une largeur minimal de 15 m (quinze mètres) entre les zones destinées principalement à l'habitation et des fonctions pouvant incommoder les habitants comme, notamment, les exploi-





tations agricoles, les activités de sports et de loisirs et les établissements artisanaux, commerciaux ou de services.

Ces zones doivent être aménagées de manière à former un rideau de verdure entre ces fonctions. Toute construction y est interdite, excepté les constructions, les aménagements et installations techniques pour la rétention des eaux de surface, les pistes cyclables, les chemins piétonniers ainsi que les aires de jeux.

c) Servitude « urbanisation » - type « Recul Réseau Natura-2000 » [FFH]

La zone de servitude « urbanisation » de type « Recul Réseau Natura 2000 » vise à conserver une zone tampon entre les zones urbanisées ou destinées à l'être et les zones de protection du réseau Natura-2000 afin de limiter les nuisances potentielles sur l'espace naturel protégé. Elle a pour but la création ou la sauvegarde d'îlots et de bandes de verdure.

Sur au moins 60% de la longueur de la zone de servitude « urbanisation » - type « Recul Réseau Natura-2000 », un écran de verdure dense, composé de haies et d'arbres d'essence indigène est à planter avec une largeur minimale de 2 m (deux mètres).

Toute construction, y compris des espaces de stationnement à ciel ouvert est interdite, à l'exception des bassins de rétention des eaux de surface à aménager de manière écologique, des chemins piétonniers et cyclables, des aménagements ou équipements légers permettant de valoriser l'espace visé par la servitude comme espace de détente à caractère naturel. Les aménagements et équipements légers sont à implanter à une distance d'au moins 15 m (quinze mètres) de la limite de la zone de protection Natura-2000 adjacente. Pour ces aménagements, le scellement du sol ne peut dépasser 10% de la surface total de zone de servitude. Toute sorte d'illumination la zone de servitude « urbanisation » - type « Recul Réseau Natura-2000 » est interdite.

Si la zone de servitude « urbanisation » - type « Recul Réseau Natura-2000 » couvre une « zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier nouveau quartier », un concept d'aménagement paysager de la zone, incluant un plan de plantation (espèces, localisation, envergure) est à élaborer dans le cadre du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

d) Servitude « urbanisation » - type « Coulée verte » [CV]

La zone de servitude « urbanisation » de type « coulée verte » vise à garantir la mise en place et/ou le maintien d'une bande plantée afin d'assurer la liaison entre les différents biotopes existants se situant le long de la zone et les milieux naturels. Toute construction ou aménagement doit garantir le maintien des différentes fonctions écologiques existantes des biotopes.

e) Servitude « urbanisation » - type « Topographie » [T]

Les zones de servitude « urbanisation » de type « Topographie » sont destinées à assurer une utilisation du sol compatible avec une configuration des terrains difficile, une topographie accidentée et/ou une formation géologique problématique, susceptible d'éboulement, de glissements de terrains et autres risques naturels prévisibles.



Tout projet d'aménagement ou de construction est soumis aux conditions suivantes :

- Etablissement d'un levé topographique
- Etablissement d'une analyse du sol, incluant une étude statique, renseignant sur la constructibilité du terrain et fixant, le cas échéant, les conditions sous lesquelles le terrain pourra être construit sans risques et sans nuisances.
- Prise en compte du dénivellement naturel du terrain au niveau de la conception architecturale en vue de la protection et de la gestion du sol et du sous-sol.

f) Servitude « urbanisation » - type « cours d'eau » [CE]

Les zones de servitude « urbanisation » de type « cours d'eau » visent à protéger et à renaturaliser le cours d'eau existant et ses abords. Un corridor intérieur comprenant les premiers 5 mètres de largeur à partir de la crête de la berge en vue de protéger et/ou de mettre en valeur le cours d'eau. Toute construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel y sont prohibés, à l'exception des aménagement et travaux d'utilité publique.

g) Servitude « urbanisation » - type « Étude sol » [ES]

Dans le cadre de l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier », une étude de sol doit être effectuée par l'initiateur du projet en vue d'identifier les éventuelles mesures à prendre en ce qui concerne la décontamination du site.

h) Servitude « urbanisation » - type « biotope » [B]

Les zones de servitude « urbanisation » de type « biotope » visent à maintenir et à mettre en valeur les biotopes existants. La destruction ou la réduction de ces biotopes sont interdites. Y sont interdites toute construction ainsi que tout remblai et déblai qui peuvent nuire à l'intégrité du biotope concerné.

Si la zone de servitude « urbanisation » de type « biotope » concerne une zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », (PAP-NQ) les biotopes concernés doivent y être intégrés et indiqués sur la partie graphique du PAP-NQ.

i) Servitude « urbanisation » - type « non-aedificandi » [NA]

La zone de servitude « urbanisation » de type « non-aedificandi » doit rester libre de tout type de construction, d'aménagement ou de dépôt de matériaux. Les remblais et déblais de terrain sont interdits.

### **Art. 27 Les servitudes «couloirs et espaces réservés»**

Les servitudes «couloirs et espaces réservés» se rapportent à des fonds réservés soit aux projets d'infrastructures de circulation ou de canalisation, soit à l'écoulement et à la rétention des eaux pluviales.

Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés au premier alinéa.



Dès que les travaux visés au premier alinéa ont été entamés de manière significative, les prescriptions fixées à l'alinéa 2 ne produisent plus d'effets.

### **Art. 28 Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal**

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection et qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants : authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Les éléments protégés d'intérêt communal sont représentés dans la partie graphique du PAG, différemment selon qu'ils soient, une construction à conserver, un petit patrimoine à conserver, un gabarit d'une construction existante à préserver, un alignement d'une construction existante à préserver.

« Les constructions à conserver » marquent la volonté de sauvegarder certains bâtiments ou parties de bâtiments et leurs abords pour cause de leur valeur patrimoniale. Les constructions à conserver ne peuvent subir aucune démolition qui pourrait nuire à leur valeur historique ou artistique. La démolition ne peut être autorisée que pour des raisons impérieuses de sécurité, de stabilité et de salubrité.

« Le petit patrimoine à conserver », tels les chapelles, les croix de chemin, les monuments commémoratifs et autres, sont à maintenir à leur emplacement d'origine. Les travaux de restauration éventuels doivent se faire dans les règles de l'art.

« Les gabarits d'une construction existante à préserver » marquent la volonté de sauvegarder le gabarit et l'implantation générales de certains bâtiments ou volumes de par leur rôle dans la définition de l'environnement construit. La réhabilitation de ces bâtiments est à privilégier à la construction neuve. Le gabarit d'un bâtiment est défini par son volume et donc, sa longueur, profondeur, ses hauteurs à la corniche et au faîtage, ainsi que les pentes et sa forme de la toiture.

Les « alignements des constructions existantes à préserver » sont indiqués au niveau de la partie graphique du plan d'aménagement général par un alignement obligatoire.

Le secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement construit » et les immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection y situés sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection au niveau de la partie écrite du PAP « quartier existant ».

Concernant les secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » présents en dehors du PAP « quartier existant » ; le respect de leur valeur patrimoniale devra être garanti par la configuration du projet de rénovation ou du projet urbanistique et architectural. Dans le cas d'un ensemble formé de plusieurs constructions, c'est l'ensemble qui sera également pris en compte.



### **Art. 29 Zones de bruit**

Les zones de bruit comprennent toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques importantes résultant du trafic routier ou ferroviaire. Ces zones sont soumises à des servitudes spéciales définies dans le « règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites » de la commune de Mertert.

Dans le cas de l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier, celui-ci doit prévoir les mesures à prévoir pour la protection contre le bruit ainsi que les surfaces nécessaires à leur réalisation, notamment pour un écran antibruit et un agencement adéquat des immeubles pour empêcher la propagation du bruit de la ligne ferroviaire ou autoroutière.

### **Art. 30 Les 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. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier «nouveau quartier».

### **Art. 31 Plans d'aménagement particuliers en vigueur**

Les plans d'aménagement particuliers (PAP), dûment approuvés définitivement et en vigueur avant l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général, deviennent caduques avec l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général, à l'exception des plans d'aménagement particuliers ou parties de plans d'aménagement particuliers énumérés dans le tableau suivant et indiqués sur la partie graphique à titre indicatif.

Tous les projets d'aménagement particulier pour lesquels la procédure d'adoption telle que fixée par les articles 30 et 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain a été entamée avant ou après la saisine du présent plan d'aménagement général par le Conseil Communal, peuvent être continués et gardent leur validité s'ils sont dûment approuvés.



<i>Localité</i>	<i>PAP</i>	<i>Approbation définitive du Ministre de l'Intérieur / N° Dossier</i>	<i>Statut du maintien</i>
Wasserbillig	Unter dem Merterberg	03/05/1968 3613/68	entier
Wasserbillig	Kinnen	18/10/1988 8139	entier
Mertert	Rue du Port	16/08/1991 8975	entier
Wasserbillig	Op der Esplanade	10/05/1999 12053/28C	partiel
Mertert	Zone industrielle „In den Kampen“ à Mertert (Immokampen)	24/11/2003 13316/28C	entier
Wasserbillig	Scheinert (Härewängert)	23/12/2004 14029/28C	entier
Mertert	Lamesch-Schritz	27/09/2007 15268/28C	entier
Wasserbillig	Maeschbiereg III	13/11/2007 15348/28C	entier
Mertert	Aalmauer II	16/06/2008 15584/28C	partiel
Wasserbillig	Enner Mäeschbiereg	20/11/2006 17108/28C	entier
Mertert	In den oberen Kampen	21/06/2016 17588/28C	entier
Wasserbillig	Rue des Pépinières	21/12/2016 17653/28C	entier
Wasserbillig	Rue St. Martin	13/07/2017 17893/28C	entier
Wasserbillig	Ellerbiereg	24/07/2017 17946/28C	entier
Mertert	Rue de Manternach	07/03/2018 18179/28C	partiel
Wasserbillig	Grand-Rue	14/04/2018 17689/28C	entier
Mertert	Zone portuaire II	31/08/2018 18281/28C	entier
Mertert	Rue Haute	02/09/2020 18267/28C	entier

La mise en valeur des terrains concernés se fait selon les dispositions du plan d'aménagement particulier (PAP) existant correspondant.



## **Chapitre 5 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques**

### **Art. 32 Dispositions générales**

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant l'aménagement général du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux, les réseaux d'infrastructures de transport national et la gestion de l'eau sont repris dans la partie graphique et la partie écrite du plan d'aménagement général.

Une autorisation individuelle de l'administration étatique compétente est nécessaire notamment selon

- la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau,
- la loi modifiée du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire,
- la loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux,
- la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, la loi du 21 décembre 2009 sur les permissions de voirie.

### **Sont représentées sur la partie graphique à titre indicatif en non-exhaustif :**

Les biotopes et habitats d'espèces suivant les articles 17 et 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

« H » : Les dispositions relatives aux habitats décrites ci-dessous et définies avec une lettre « H » suivie d'un chiffre, marquées comme telles sur la partie graphique, sont à mettre en œuvre lors de l'élaboration des plans d'aménagement particuliers (PAP-NQ) :

Mesures pour article 17 : Nécessité de compensation pour la perte de surfaces et structures écologiques, car il s'agit de zones de chasse d'espèces reprises par le règlement grand-ducal du 1<sup>er</sup> août 2018 instituant un système numérique d'évaluation et de compensation en éco-points.

Mesures pour article 21 : Dans le cadre de travaux de défrichement potentiellement nécessaires, un expert naturaliste doit préalablement à toute intervention réaliser un examen des bâtiments et des structures écologiques dans les zones de planification, orienté sur la recherche d'individus ou d'habitats d'espèces protégées. Les modalités et mesures nécessaires sont fixés par les autorités compétentes.



## **Chapitre 6      Dispositions transitoires**

Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles existants dûment autorisés, mais non conformes au présent règlement au moment de son entrée en vigueur bénéficient d'un droit acquis, des travaux de transformation mineurs, de conservation et d'entretien sont autorisés. En cas de destruction involontaire suite à une incendie ou due à un cas de force majeure, la reconstruction de l'immeuble est autorisée en raison des dimensions maximales dont elle faisait preuve avant l'évènement.



## **Annexe I : Terminologie du degré d'utilisation du sol**

### **A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]**

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

### **B. Coefficient d'occupation du sol [COS]**

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

### **C. Coefficient de scellement du sol [CSS]**

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

### **D. Densité de logement [DL]**

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

### **E. Terrain à bâtir brut**

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

### **F. Terrain à bâtir net**

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

### **G. Surface construite brute**

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.





## **H. Surface non aménageable**

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants:

### *a. hauteur des locaux:*

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

### *b. affectation des locaux*

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

### *c. Solidité et géométrie des locaux*

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

## **I. Surface hors œuvre**

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

## **J. Surface d'emprise au sol**

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.



## **K. Surface scellée**

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

## **L. Surface de vente**

Est considérée comme surface de vente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas compris dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production et aux dépôts de réserve pour autant qu'ils sont nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur et, en ce qui concerne les dépôts de réserve et les ateliers de production, pour autant qu'ils ne sont pas accessibles au public. Toute autre construction ou tout édifice couvert, incorporé ou non au sol, construit ou non en dur est considéré comme surface bâtie.

Ne sont pas considérés comme surfaces de vente :

- les galeries marchandes d'un centre commercial pour autant qu'aucun commerce de détail n'y puisse être exercé ;
- les établissements d'hébergement, les établissements de restauration, les débits de boissons alcoolisées et non alcoolisées ;
- les salles d'exposition des garagistes ;
- les agences de voyage ;
- les agences de banque ;
- les agences de publicité ;
- les centres de remise en forme ;
- les salons de beauté ;
- les salons de coiffure ;
- les opticiens ;
- les salons de consommation.

## **Annexe II : Terminologie complémentaire**

### **A. Activité complémentaire :**

On entend par activité complémentaire une activité exercée à titre supplémentaire par une entreprise complétant son activité principale.

## FICHES DE PRESENTATION

- COMMUNE DE MERTERT
- LOCALITÉ DE WASSERBILLIG



# Fiche de présentation - Commune de Mertert

Refonte général du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	Mertert	<b>N° de référence</b> (réservé au ministère)	
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de		Avis de la commission d'aménagement	
Modification du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit		Vote du conseil communal	
		Surface brute	1.506 ha	Approbation ministérielle	

<b>Organisation territoriale de la commune</b>		<b>La présente fiche concerne :</b>				
Région	Est	Commune de	Mertert	Surface brute du territoire	1.506 ha	
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de		Nombre d'habitants	5.108 hab.	
Membre du parc naturel		Quartier de		Nombre d'emplois	346 empl.	
Remarques éventuelles	<i>Nombre d'emplois RP2011: ohne Grenzgänger, laut Erhebung 01/2004 auf Basis Sozialversicherung ca. 1.538 Grenzgänger</i> <i>Surface brute du territoire: ACT Plan cadastral numérisé, Nombre d'habitants: Statistiques communales 01/2023, Potentiel QE: PAP en vigueur et lacunes</i>				Espace prioritaire d'urbanisation	<input type="checkbox"/>

**Potentiels de développement urbain (estimation)**

**Hypothèses de calcul**

Surface brute moyenne par logement	140	m <sup>2</sup>
Nombre moyen de personnes par logement	2,46	hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités	150	m <sup>2</sup>
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	45	m <sup>2</sup>

	surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre appoximatif d'emplois		
		situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
<b>dans les quartiers existants [QE]</b>	172,3		176	3,89%		inconnu	
<b>dans les nouveaux quartiers [NQ]</b>							
zones d'habitation	15,34		1.152				
zones mixtes	11,54		1.574		695		
zones d'activités	4,8				235		
zones de bâtiments et d'équipements publics							
autres	1,26						
<b>TOTAL [NQ]</b>	32,94		2.726	60,28%	930	inconnu	
<b>TOTAL [NQ] + [QE]</b>	205,24	4.522	2.902	64,18%	346	inconnu	inconnu

**Phasage**

surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire
	0		0	0	0

**Zones protégées**

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	10,20	ha	Nombre d'immeubles isolés protégés	114	u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	0	ha			
Surfaces totales des secteurs protégés «vestiges archéologiques»	0	ha			

## Fiche de présentation - Localité de Wasserbillig

Refonte général du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	<u>Mertert</u>	<b>N° de référence</b> (réservé au ministère)	_____
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	<u>Wasserbillig</u>	Avis de la commission d'aménagement	_____
Modification du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit	_____	Vote du conseil communal	_____
		Surface brute	<u>1.506</u> ha	Approbation ministérielle	_____

<b>Organisation territoriale de la commune</b>		<b>La présente fiche concerne :</b>			
Région	<u>Est</u>	Commune de	<u>Mertert</u>	Surface brute du territoire	<u>600,62</u> ha
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	<u>Wasserbillig</u>	Nombre d'habitants	<u>3.387</u> hab.
Membre du parc naturel	_____	Quartier de	_____	Nombre d'emplois	<u>inconnu</u> empl.
Remarques éventuelles	<u>Localité de Wasserbillig comprend les sections cadastrales A de Langsur et B de Wasserbillig</u>				

**Potentiels de développement urbain (estimation)**

**Hypothèses de calcul**

Surface brute moyenne par logement	<u>140</u> m <sup>2</sup>
Nombre moyen de personnes par logement	<u>2,46</u> hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités	<u>150</u> m <sup>2</sup>
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	<u>45</u> m <sup>2</sup>

	surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
		situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
<b>dans les quartiers existants [QE]</b>	<u>67,47</u>		<u>101</u>	<u>3,35%</u>		<u>inconnu</u>	
<b>dans les nouveaux quartiers [NQ]</b>							
zones d'habitation	<u>2,6</u>		<u>202</u>				
zones mixtes	<u>3,76</u>		<u>773</u>		<u>374</u>		
zones d'activités					<u>-</u>		
zones de bâtiments et d'équipements publics							
autres							
<b>TOTAL [NQ]</b>	<u>6,36</u>		<u>975</u>	<u>32,38%</u>	<u>374</u>	<u>inconnu</u>	
<b>TOTAL [NQ] + [QE]</b>	<u>73,83</u>	<u>3.011</u>	<u>1076</u>	<u>35,74%</u>	<u>inconnu</u>	<u>inconnu</u>	<u>inconnu</u>

<b>Phasage</b>					
surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire
	<u>0</u>		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

<b>Zones protégées</b>			
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	<u>9,07</u> ha	Nombre d'immeubles isolés protégés	<u>50</u> u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	<u>0</u> ha		
Surfaces totales des secteurs protégés «vestiges archéologiques»	<u>0</u> ha		

# ANNEXE

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1 : LAGE DES PLANGEBIETS MIT KENNZEICHNUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS.....	6
ABBILDUNG 2 : EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	12
ABBILDUNG 3 : AUSSCHNITT PAG EN VIGUEUR MIT KENNZEICHNUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS.....	18