

A series of thin, green, wavy lines flow from the top left corner down towards the bottom left, creating a dynamic, organic shape that frames the left side of the page.

**MODIFICATION DU
PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »
DE LA COMMUNE DE MERTERT
« TINY HOUSES »
« CIRCULAIRE ÉNERGIE »
ET « ERREURS MATÉRIELLES »**

Motivation
Partie écrite et plan de repérage

**Administration communale de Mertert**

1-3, Grand-rue
L-6630 Wasserbillig
Tél. : +352 74 00 16 – 1
www.mertert.lu

**LSC360**

4, rue Albert Simon
L-5315 Contern
Tél. : +352 26 390-1
www.lsc360.lu

Références

N° de référence	20232358-ZP
Référence rapport	LSC-20232358-URB-PAPQE-Rapport-Motivation-20250702-D

Suivi/Assurance qualité

Rédigé par	Céline LA MONICA	03.04.2025
Vérifié par		

Résumé et modifications

-	Version initiale	03.04.2025
A	Version provisoire pour séance de travail avec le conseil communal du 08.05.2025	28.04.2025
B	Corrections ponctuelles après relecture du service technique pour la séance de travail avec le conseil communal du 08.05.2025	06.06.2025
C	Version pour entrée en procédure	19.06.2025
D	Adaptations concernant la terminologie	02.07.2025

SOMMAIRE

1	DESCRIPTION DU PROJET	4
2	MOTIVATION	5
2.1	Contexte	5
2.2	Délimitation du périmètre et situation foncière initiale	5
2.3	Motivation des modifications demandées	6
2.3.1	Mise à jour des prescriptions dimensionnelles pour les habitations légères	6
2.3.2	Modification des prescriptions dimensionnelles relatives à la circulaire énergie	7
2.3.3	Modifications faisant suite à la demande de modification du PAG	7
2.3.4	Modification d'erreurs matérielles	8
3	MODIFICATIONS DU PAP QE	15
3.1	Modifications du plan de repérage – Version non coordonnée	15
3.2	Modification de la partie écrite du PAP QE – Version non coordonnée	21
	Plans de repérage du PAP QE - version non-coordonnée	22
	Plans de repérage du PAP QE – version coordonnée	22
	Partie écrite du PAP QE – version coordonnée	23

1 DESCRIPTION DU PROJET

Projet : Modification du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) de la commune de Mertert, partie écrite et plan de repérage

Date d'approbation du PAG par le ministère de l'intérieur : 23 août 2019, réf. : 18350/28C, 28C/013/2018

Liste des modifications approuvées :	01	« Aalmauer »	réf. : 18876/28C	du 09.02.2021
	02	« 9 rue Basse »	réf. : 18877/28C	du 22.06.2021
	03	« Halte ferroviaire Mertert »	réf. : 19016/28C	du 24.08.2021
	04	« Erreurs matérielles »	réf. : 19444/28C	du 01.12.2022
	05	« Bergfeld »	réf. : 19338/28C	du 01.06.2023
	06	« Aire de Wasserbillig »	réf. : 19764/28C	du 07.11.2024
	07	« Rue du Port (BEP) »	réf. : 19766/28C	du 07.11.2024
	08	« Zone COM »	réf. : 19765/28C	du 04.11.2024
	10	« 35 rue du Port »	réf. : 19818/28C	du 04.11.2024

Version en vigueur du PAG : Modifications 06-07-08-10 des 4 novembre 2024 et 7 novembre 2024

Version du PCN utilisée : Version du 16 mai 2024 (mise à jour avec la modification n° 07)

Localités : Mertert et Wasserbillig

Superficie du site concerné : Territoire communal

Nombre d'habitants de la commune¹ : 5 557 habitants au 31.12.2024

Nombre d'habitants de la localité de Mertert² : 2 022 habitants au 31.12.2024

Nombre d'habitants de la localité de Wasserbillig³ : 3 535 habitants au 31.12.2024

Modifications envisagées :

- Mise à jour des prescriptions dimensionnelles pour les habitations légères (tiny houses),
- Modification des prescriptions dimensionnelles relatives à la circulaire énergie n° 2023-119 du 15.09.2023,
- Suppression des prescriptions dimensionnelles relatives aux personnes à mobilité réduite suite à l'entrée en vigueur des règlements grand-ducaux d'exécution de la loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs,
- Modification d'erreurs matérielles mises en évidences par l'application des prescriptions sur des projets concrets.

N.B. : la présente modification du PAP QE est réalisée en parallèle des modifications du PAG et du RBVS, qui portent sur les mêmes sujets. Ces modifications sont traitées dans des dossiers séparés.

¹ Extrait du registre national des personnes physiques RNPP : population par localité au 31.12.2024

² Extrait du registre national des personnes physiques RNPP : population par localité au 31.12.2024

³ Extrait du registre national des personnes physiques RNPP : population par localité au 31.12.2024

2 MOTIVATION

2.1 Contexte

La commune de Mertert dispose d'un plan d'aménagement général (PAG) qui a été élaboré conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, et de ses articles 5 à 24 inclus. Il a été approuvé définitivement par la ministre de l'Intérieur le 23 août 2019 sous la référence 28C/013/2018 et par la ministre de l'Environnement le 20 novembre 2019 sous la référence 80368/PP-mb.

En parallèle à la procédure de refonte du PAG, la commune de Mertert a fait élaborer son plan d'aménagement particulier « quartier existant », conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, et de ses articles 25 à 27 et 29 à 34 inclus. Il a été approuvé définitivement par la ministre de l'Intérieur le 23 août 2019 sous la référence 18350/28C, 28C/013/2018.

Figure 1 : Localisation du projet de modification



Source : www.geoportail.lu, février 2025

2.2 Délimitation du périmètre et situation foncière initiale

La présente modification du PAG concerne une série de parcelles sur l'ensemble du territoire communal qui sont listées ci-dessous :

Localité de Mertert	Localité de Wasserbillig
1359/9163 ; 1297/9242 ; 1297/9244 ; 1297/9243 ; 711/8963 ; 917/7245 ; 1075/6798 ; 920/6998 ; 917/6996 ; 919 ; 981/7247 ; 1297/9059 ; 1297/9060 ; 997/2293 ; 922/9208 ; 711/9004 ; 996 ; 2104/9022 ; 1512/9234 ; 1316/9138 ; 1316/9137 ; 1316/9136 ; 433/9096 ; 433/9094 ; 717/8338 ; 1392/8683 ; 1392/8684 ; 1392/8685 ; 1385/8658 ; 1391/8938 ; 1392/8688 ; 1390/8935 ; 1373/8794 ; 1391/8942 ; 1391/8939 ; 1392/8686 ; 1385/8657 ; 1390/8934 ; 1392/8682 ; 1392/8691 ; 1392/8692 ; 1392/8681 ; 1391/8940 ; 1390/8937 ; 1392/8687 ; 1390/8936 ; 1392/8694 ;	810/4191 ; 810/4192 ; 810/4185 ; 810/4145 ; 810/4209 ; 810/4160 ; 810/4207 ; 810/4146 ; 810/4179 ; 810/4147 ; 810/4181 ; 810/4190 ; 810/4169 ; 810/4195 ; 810/4167 ; 810/4193 ; 810/4155 ; 810/4177 ; 810/4205 ; 810/3829 ; 810/3834 ; 810/4154 ; 652/4469 ; 810/4180 ; 810/4144 ; 810/4162 ; 810/4182 ; 810/4188 ; 810/4138 ; 810/4137 ; 810/3831 ; 810/4166 ; 810/4141 ; 810/4139 ; 810/4067 ; 810/3927 ; 810/4149 ; 810/4152 ; 810/4074 ; 810/3830 ; 810/4187 ; 810/4164 ; 810/4140 ; 810/4153 ; 810/4157 ; 810/3833 ; 810/4186 ; 810/4163 ; 810/4158 ; 810/4156 ; 810/4194 ; 810/4168 ; 747/3563 ; 810/3832 ;

1392/8689 ; 1392/8690 ; 1391/8941 ; 1391/8943 ; 1297/9068 ; 1297/9069 ; 433/8452 ; 433/9093 ; 1297/9066 ; 1297/9063 ; 1297/9062 ; 1297/9065 ; 1297/9061 ; 1297/9067 ; 1297/9064 ; 1026/7191 ; 711/9147 ; 768/9024 ; 848/5291 ; 1368/9167 ; 768/6592 ; 1510/9186 ; 1528/9195 ; 1536/9236 ; 1506/9183 ; 1536/9237 ; 1536/9238 ; 1512/9190 ; 1512/9189 ; 1577/9206 ; 1363/6961 ; 1360/6963 ; 1368/9169 ; 1368/9168 ; 1365/9164 ; 1374/8798 ; 1366/9036 ; 1359/9034 ; 1368/9170 ; 820/9033 ; 1368/9166 ; 1374/9038 ; 1365/9165 ; 820/4723 ; 820/8779 ; 433/8453 ; 711/9233 ; 711/9003 ; 711/9005 ; 711/9011 ; 711/8758 ; 711/9006 ; 711/9139 ; 711/8990 ; 711/8759 ; 711/8760 ; 711/8761 ; 1374/8797 ; 1373/8795 ; 1373/8792 ; 1374/8799 ; 767/8755 ; 711/9013 ; 711/9232 ; 711/9231 ; 767/8754 ; 433/9095 ; 820/5275 ; 431/8448 ; 431/9240 ; 1297/9056 ; 1297/9053 ; 1297/9054 ; 1297/9058 ; 1297/8642 ; 1297/9051 ; 1297/9055 ; 1297/9057 ; 1297/9052 ; 1297/8629 ; 1297/8628 ; 711/9116 ; 711/9016 ; 711/9119 ; 711/8962 ; 711/8989 ; 711/9117 ; 711/9123 ; 711/8991 ; 711/8979 ; 711/8978 ; 711/8968 ; 711/8993 ; 711/8992 ; 711/9121 ; 711/9146 ; 1520/8898 ; 1528/9199 ; 1519/9194 ; 1508/5733 ; 1528/9200 ; 1528/9201 ; 1508/9184 ; 1528/9198 ; 1512/9188 ; 1528/9196 ; 1509/5735 ; 1528/9197 ; 711/9177 ; 966/6492.	810/4189 ; 810/4178 ; 810/4136 ; 810/4151 ; 810/4184 ; 810/4161 ; 810/4206 ; 810/4148 ; 810/4165 ; 810/4150 ; 810/4159 ; 749/3564 ; 810/3780 ; 713/4352 ; 712/4349 ; 712/4350 ; 712/4307 ; 712/4351 ; 726/3165 ; 464/4449 ; 464/4335 ; 464/4336 ; 463/4386 ; 463/4327 ; 462/4382 ; 462/4384 ; 462/4324 ; 455/4320 ; 455/4319 ; 467/4339 ; 470/4340 ; 462/4383 ; 464/4330 ; 464/4387 ; 464/4334 ; 463/4385 ; 457/4321 ; 464/4333 ; 464/4331 ; 457/4322 ; 800/4259 ; 726/4309 ; 744/3195 ; 746/3562 ; 734/3854 ; 584/4341 ; 439/4221 ; 734/4474 ; 734/4476 ; 734/4475 ; 734/4130 ; 734/3860 ; 734/3862 ; 734/3861 ; 734/3855 ; 734/3858 ; 734/4478 ; 734/4477 ; 819/4395 ; 710/3923 ; 810/4052 ; 713/4297 ; 713/4270 ; 713/4296 ; 810/4203 ; 810/4054 ; 810/4055 ; 810/3958 ; 810/4208 ; 810/4053 ; 810/3957 ; 737/3947 ; 464/4450 ; 712/4306 ; 713/2563 ; 713/2106 ; 734/3863.
---	---

2.3 Motivation des modifications demandées

La présente demande de modification du PAP QE de Mertert est élaborée conformément aux dispositions de l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Elle concerne la **modification de la partie écrite et du plan de repérage**, conjointement aux modifications des parties écrite et graphique du PAG ainsi que de la modification du RBVS.

La modification concerne plusieurs sujets :

- la mise à jour des prescriptions dimensionnelles pour les habitations légères (tiny houses),
- la modification des prescriptions dimensionnelles relatives à la circulaire énergie n° 2023-119 du 15.09.2023,
- la modification d'erreurs matérielles mises en évidences par l'application journalière des prescriptions.

Cette demande de modification du PAP QE fait également suite à la demande de modification du PAG sur le même sujet, qui est traitée dans un dossier séparé.

2.3.1 Mise à jour des prescriptions dimensionnelles pour les habitations légères

La publication du « guide de mise en œuvre « Tiny Houses » » par le Ministère des Affaires Intérieures apporte à la commune de Mertert un support pour adapter sa réglementation communale afin de permettre le développement des tiny houses sur son territoire. La volonté communale étant d'autoriser ce nouveau mode d'habitation, il est nécessaire d'adapter les prescriptions dimensionnelles pour permettre une meilleure utilisation rationnelle du sol, notamment en ce qui concerne les hauteurs maximales de construction.

Ainsi, les articles suivants de la partie écrite du PAP QE sont modifiés :

- Art. 4 « Lotissement de terrains »,
- Art. 23 « Zone d'habitation 1 – [HAB-1] »,
- Art. 24 « Zone d'habitation 2 – [HAB-2] »,
- Art. 25 « Zone mixte urbaine A – [MIX-u A] »,
- Art. 26 « Zone mixte urbaine B1 – [MIX-u B1] »,
- Art. 27 « Zone mixte urbaine B2 – [MIX-u B2] »,
- Art. 28 « Zone mixte villageoise – [MIX-v] »,
- Art. 31 « Zone de bâtiments et d'équipements publics – [BEP] »,

- Art. 33 « Zones d'activités économiques, zones commerciales et zones d'activités portuaires – [ECO], [COM] et [PORT] »,
- Art. 35 « Zone spéciale – [SPEC] »,
- Art. 36 « Zone de sports et de loisirs – [REC] »,
- Art. 43 « Servitudes urbanistiques de type environnement construit »
- L'annexe III « Terminologie » pour les termes « construction », « construction principale standard » et « habitation légère ».

2.3.2 Modification des prescriptions dimensionnelles relatives à la circulaire énergie

Dans le but de promouvoir les projets qui mettent en œuvre des installations permettant l'optimisation de l'utilisation de l'énergie, la commune de Mertert souhaite adapter les prescriptions dimensionnelles y relatives sur base de la circulaire « énergie » n° 2023-119, publiée en date du 15.09.2023.

Ainsi, les articles suivants de la partie écrite du PAP QE sont modifiés :

- Art. 3 « Protection existentielle et modifications substantielles des constructions et des exploitations existantes »,
- Art. 38 « Volumétrie et aspect extérieur »,
- Art. 39 « Superstructures des constructions »,
- Art. 43 « Servitudes urbanistiques de type environnement construit ».

2.3.3 Modifications faisant suite à la demande de modification du PAG

Les modifications détaillées dans les points ci-dessous sont une adaptation du cadre réglementaire du PAP QE pour être cohérent avec la demande de modification du PAG, traitée dans un dossier séparé. Les présentes modifications concernent principalement les plans de repérage du PAP QE. Les extraits sont donnés au point 3.1 ci-après.

➤ PAP approuvés maintenus en vigueur

- les PAP approuvés qui ont été déclassés de la zone superposée PAP NQ sont ajoutés à la liste de l'article 49 du PAP QE,
- le plan de repérage est adapté en conséquence,
- les noms sont harmonisés avec la liste du PAG,
- les références numériques sont reprises,
- l'article 49 est reformulé pour clarifier le champ d'application entre le PAP QE et les PAP approuvés.

➤ « Constructions à conserver »

Pour les constructions suivantes, le classement communal « construction à conserver » doit être levé :

- 26, rue Duchscher à Wasserbillig – parcelle cadastrale n° 726/3165,
- 9a, rue du Port à Mertert – parcelle cadastrale n° 922/9208,
- 19, rue Haute à Mertert – parcelle cadastrale n° 996/0,
- 21, rue Haute à Mertert – parcelle cadastrale n° 997/2293,
- 40, rue Haute à Mertert – parcelle cadastrale n° 981/7247.

L'annexe II de la partie écrite n'est pas modifiée puisque ces constructions n'y sont plus reprises depuis la refonte du PAG de la commune de Mertert.

➤ Classement national

Il s'agit de se mettre en cohérence avec la modification du PAG. Les constructions suivantes sont désormais couvertes du classement national :

- du 5 route de Luxembourg à Wasserbillig – parcelle cadastrale n° 819/4395, selon l'arrêté ministériel du 26.01.2023,
- du 1, rue du Parc à Mertert – parcelle cadastrale n° 1026/7191, selon l'arrêté ministériel du 15.11.2023.

L'annexe II de la partie écrite du PAP QE est modifiée dans ce sens : le n°1, rue du Parc est supprimé de la liste.

➤ Classement de parcelles en zone [GARE-2a]

Les parcelles suivantes sont reclassées en zone de [GARE-2a] :

- partie de la parcelle n° 768/6592 (uniquement le chemin d'accès),
- partie de la parcelle n° 800/4259 (pour la partie non encore classée en GARE-2a),
- totalité de la parcelle n° 768/9024.

Pour cette modification, la partie écrite du PAP QE est également concernée. Les prescriptions dimensionnelles de l'article 32 sont adaptées pour permettre la construction d'un nouveau bâtiment CFL.

➤ Classement en zon [BEP]

La parcelle suivante est reclassée en zone [BEP] pour permettre le développement de tiny houses :

- Parcelle n° 848/5291

➤ Classement en zone [HAB-1]

La parcelle suivante est reclassée en zone [HAB-1] pour permettre la création de logements :

- Parcelle n° 820/5275

➤ Alignement obligatoire

Le terme « alignement obligatoire » est remplacé par « alignement d'une construction existante à préserver ». Les plans de repérage ne sont pas impactés par cette modification puisque le terme « alignement d'une construction existante à préserver » y figure déjà. La partie écrite est donc harmonisée avec les plans de repérage.

Les articles suivants sont concernés par cette modification :

- Art. 23 « Zone d'habitation 1 – [HAB-1],
- Art. 24 « Zone d'habitation 2 – [HAB-2],
- Art. 25 « Zone mixte urbaine A – [MIX-u A],
- Art. 26 « Zone mixte urbaine B1 – [MIX-u B1],
- Art. 28 « Zone mixte villageoise – [MIX-v],
- Art. 50 « Servitude urbanistique de type « éléments construits et paysagers » »,
- Annexe III « Terminologie ».

2.3.4 Modification d'erreurs matérielles

L'application des prescriptions du PAP QE a soulevé des insécurités juridiques qu'il convient de corriger pour une meilleure application de la réglementation. Il s'agit de reformulations, de précisions, d'assouplissements réglementaires, de suppressions et de corrections de fautes de frappe.

Ces modifications sont détaillées dans les points ci-dessous.

➤ Modification de la densité logement en zone [MIX-v]

La commune de Mertert souhaite permettre la réaffectation de la grange sise sur la parcelle n° 966/6492 pour y construire deux unités de logements supplémentaires.

Avec la maison unifamiliale existante cela porte le nombre de logements à 3 unités sur la parcelle en question. La densité de logements en vigueur étant de 1 unité au maximum (MIX-v II 1L) ne permet pas ce projet. La commune souhaite donc relever la densité de logements à 3 unités par parcelle et adapter le plan de repérage en conséquence : MIX-v II 3L.

➤ Plan de repérage

Sur base de la recommandation de la Cellule d'Évaluation dans ses avis relatifs aux modifications précédentes, le terme « partie graphique » du PAP QE est remplacé par « plan de repérage ».

Ainsi, tous les plans sont adaptés au niveau de la légende et les articles suivants de la partie écrite sont reformulés :

- Art. 2 « Composition du plan d'aménagement particulier « quartier existant » PAP QE »,
- Art. 6 « Division des zones »,
- Art. 23 « Zone d'habitation 1 – [HAB-1] »,
- Art. 24 « Zone d'habitation 2 – [HAB -2] »,
- Art. 27 « Zone mixte urbaine B2 – [MIX-u B2] »,
- Art. 28 « Zone mixte villageoise – [MIX-v] »,
- Art. 34 « Zones de gares ferroviaires et routières – [GARE] »,
- Art. 43 « Servitudes urbanistiques de type environnement construit »,
- Art. 44 « Servitude urbanistique de type environnement construit « Noyau de Mertert » »,
- Art. 50 « Servitude urbanistique de type « éléments construits et paysagers » ».

➤ Reformulations, précisions et assouplissements réglementaires apportés

La commune de Mertert souhaite modifier certains articles de son PAP QE pour assurer leur bonne interprétation et limiter les flous juridiques. Elle souhaite également pouvoir apporter davantage de flexibilités aux futurs projets et une meilleure lisibilité des prescriptions.

Les points ci-dessous détaillent les adaptations apportées aux articles concernés.

Art. 3 « Protection existentielle et modifications substantielles des constructions et des exploitations existantes » :

- il est important de définir dès le premier alinéa ce que la commune entend par « modification substantielle ». Le dernier alinéa est donc déplacé au début de l'article,
- des demandes d'autorisation de construire sont introduites pour transformer des constructions existantes sans changer le mode d'affectation. Il s'agit principalement de projets modifiant le nombre de logements au sein d'une construction existante. Ce cas de figure n'étant pas un changement du mode d'affectation, n'est pas cadré par le PAP QE. Il convient alors d'introduire le concept de « changement du mode d'utilisation du sol »,
- la démolition soumise à autorisation ne fait pas de sens dans cet article et est donc supprimée.

Art. 6 « Définition des zones » :

- la notion de nombre obligatoire de niveaux plein est supprimée en raison de la flexibilité apportée dans les différentes zones.

Art. 9 « Implantation des constructions et reculs sur les limites » :

- l'article est renommé « Implantations spécifiques des constructions principales » et introduit désormais de nouveaux cas de figures comme les éléments architecturaux implantés sur les limites, les reculs latéraux de constructions existantes inférieurs à 2,50 m et le respect des marges de reculement entraînant une impossibilité de construire,
- des sous-articles sont créés pour mieux trier l'ensemble des prescriptions dimensionnelles.

Art. 10 « Constructions jumelées ou en bande » :

- l'article est renommé « Construction principales jumelées ou en bande » pour clarifier que toutes les autres constructions ne sont pas concernées par les prescriptions, notamment les dépendances,
- la dernière phrase de l'article est supprimée car contraire au principe des marges de reculement.

Art. 12 « Constructions en sous-sol » :

- la construction de sous-sols communs est désormais autorisée en zone HAB-2 et MIX compte-tenu de l'évolution des modes de construction,
- le terme « uniquement » du second alinéa est supprimé car superfétatoire.

Art. 13 « Aménagement des combles ou d'un étage en retrait au-dessus du dernier niveau plein » :

- l'article est renommé « Aménagement des combles ou de l'étage en retrait » pour clarifier les prescriptions liées à l'étage en retrait au-dessus du dernier niveau plein. En effet, cet article est actuellement complexe d'application par rapport aux définitions 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 »,
- des précisions sont apportées pour cadrer les cas de figures de l'étage en retrait des maisons jumelées et en bande et des schémas explicatifs sont également ajoutés,
- l'aménagement des garde-corps dans le cas des toitures plates est mieux formulé.

Art. 14 « Toitures » :

- l'article est ponctuellement reformulé concernant les lucarnes pour permettre davantage de flexibilité et un schéma explicatif est ajouté,
- l'installation de Velux-Combi sur les pans de toiture arrière des constructions est désormais autorisée pour permettre une meilleure qualité de vie dans les combles.

Art. 15 « Terrasses » :

- le terme « alignement de façade » est reformulé en « alignement de façade à laquelle elle se rapporte » pour ne pas entrer en contradiction avec la terminologie.

Art. 16 « Dépendances et garages » :

- le point (2) concernant les carports est reformulé pour permettre une meilleure lisibilité des prescriptions et un cadre réglementaire plus clair,
- concernant la hauteur des dépendances, il est précisé qu'elle se calcule depuis le niveau du terrain naturel,
- concernant les abris de jardins, il est plus clair de préciser qu'ils sont à édifier dans les reculs latéraux ou arrière et doivent respecter une distance de minimum 1,00 m par rapport à la construction principale,
- les cuisines extérieures barbecues et autres sont supprimés car ne sont pas considérés comme dépendances.

Art. 18 « Saillies fixes des constructions » :

- l'article est renommé « Saillies fixes des constructions principales » pour clarifier que toutes les autres constructions ne sont pas concernées par les prescriptions, notamment les dépendances,
- une plus grande flexibilité est donnée pour les auvents : la saillie est augmentée à 1,20 m,

- le troisième alinéa du point (5) est supprimé puisqu'il ne concerne pas les saillies.

Art. 19 « Niveau du rez-de-chaussée des constructions principales » :

- le cas des voies à forte pente est ajouté au dernier alinéa puis que l'article 29 fait la distinction entre terrain en pente et voie desservante en pente.

Art. 23 « Zone d'habitation 1 – [HAB-1],

Art. 24 « Zone d'habitation 2 – [HAB-2],

Art. 25 « Zone mixte urbaine A – [MIX-u A],

Art. 26 « Zone mixte urbaine B1 – [MIX-u B1] et

Art. 27 « Zone mixte urbaine B2 – [MIX-u B2] :

- de manière générale, ces articles traitent des constructions principales. L'intitulé des sous-articles est donc précisé pour ne concerner que les constructions principales et exclure les dépendances, qui sont réglées à l'article 16. Certains contenus d'article sont également précisés dans ce sens.
- l'implantation des constructions et reculs sur les limites est reformulé pour :
 - une meilleure compréhension des typologies de constructions autorisées, qui précisent les prescriptions du PAG,
 - une meilleure interprétation des reculs minimum réglementaires, surtout au niveau du recul latéral.
- l'intitulé concernant les hauteurs de construction est reformulé pour :
 - intégrer le nombre de niveaux en sous-sol. En effet le nombre maximum de niveaux en sous-sol n'est pas clairement donné,
 - intégrer la notion d'« acrotère du dernier niveau plein » pour faire la différence avec l'acrotère de l'étage en retrait.
 - ajouter la hauteur maximale au faîtage pour la sous-zone [HAB-1] III.

Art. 28 « Zone mixte villageoise – [MIX-v] Noyau de Mertert :

- l'intitulé est modifié comme suit pour éviter une insécurité juridique : « Zone mixte villageoise – [MIX-v] ». En effet, certaines parcelles de cette zone ne sont pas incluses dans le noyau de Mertert,
- l'implantation des constructions et reculs sur les limites est reformulé pour :
 - une meilleure compréhension des typologies de constructions autorisées, qui précisent les prescriptions du PAG,
 - une meilleure interprétation des reculs minimum réglementaires,
- la profondeur de construction est précisée pour les constructions principales,
- l'intitulé concernant les hauteurs de constructions est reformulé pour intégrer le nombre de niveaux en sous-sol. En effet le nombre maximum de niveaux en sous-sol n'est pas clairement donné,
- les prescriptions relatives aux hauteurs de constructions sont simplifiées, notamment en raison de la suppression de l'annexe I. Dans ce sens, une prescription relative aux constructions existantes est ajoutée pour permettre le principe de protection existentielle des hauteurs d'origine.
- le concept de hauteur à la corniche pour les toitures mansardées est déplacé dans la terminologie puisqu'il ne s'agit pas d'une prescription mais d'une définition.

Art. 29 « Dérogations applicables pour les zones [HAB] et [MIX] :

- le point concernant l'insertion dans l'environnement construit est supprimé car trop vague. Il n'est notamment pas utilisé par la commune de Mertert,
- le point concernant la reconversion des constructions frappées d'une servitude urbanistique est supprimé car engendre une inégalité juridique,
- l'article concerne dès lors uniquement le cas des terrains à forte pente et est donc reformulé comme suit « Terrains à forte pente ».

Art. 30 « Tableau des prescriptions dimensionnelles » :

- une légende des abréviations est ajoutée en début d'article pour une meilleure compréhension et pour permettre de rendre le tableau plus synthétique,
- le contenu du tableau est adapté en conséquence des modifications apportées aux articles précédents.

Art. 31 « Zone de bâtiments et d'équipements publics – [BEP] »,**Art. 32 « prescriptions dimensionnelles communes »,****Art. 33 « Zones d'activités économiques, zones commerciales et zones d'activités portuaires – [ECO], [COM] et [PORT] »,****Art. 34 « Zones de gares ferroviaires et routières – [GARE] »,****Art. 35 « Zone spéciale – [SPEC] »,****Art. 36 « Zone de sports et loisirs – [REC] »,**

- le terme « principale » est ajouté aux articles et sous-articles pour exclure toutes les autres constructions, notamment les dépendances.

Chapitre IV « Règles applicables aux autres zones » :

- suite à la modification « zones commerciales », les zones [COM] doivent être ajoutées à la liste.

Art. 32 « Prescriptions dimensionnelles communes » :

- la zone [PORT-m] est ajoutée au point (3) puisque les nuitées y sont interdites

Art. 33 « Zones d'activités économiques, zones commerciales et zones d'activités portuaires – [ECO], [COM] et [PORT] :

- l'intitulé concernant les hauteurs de construction est reformulé pour intégrer le nombre de niveaux en sous-sol. En effet le nombre maximum de niveaux en sous-sol n'est pas clairement donné,
- la notion de hauteur totale est remplacée par la hauteur hors-tout en raison de la confusion de définition entre ces deux termes.

Art. 34 « Zones de gares ferroviaires et routières – [GARE] :

- l'article est reformulé pour permettre la construction d'un nouveau bâtiment CFL en zone de [GARE-2a],
- l'intitulé concernant les hauteurs de construction est reformulé pour intégrer le nombre de niveaux en sous-sol. En effet le nombre maximum de niveaux en sous-sol n'est pas clairement donné.

Art. 35 « Zone spéciale – [SPEC] :

- l'intitulé concernant les hauteurs de construction est reformulé pour intégrer le nombre de niveaux en sous-sol. En effet le nombre maximum de niveaux en sous-sol n'est pas clairement donné,
- une précision est ajoutée concernant le type d'essences de plantations à prévoir lors de la création d'espaces verts. Ceci permet de mieux cadrer la prescription.

Art. 36 « Zone de sports et loisirs – [REC] :

- l'intitulé concernant les hauteurs de construction est reformulé pour intégrer le nombre de niveaux en sous-sol. En effet le nombre maximum de niveaux en sous-sol n'est pas clairement donné.

Art. 38 « Volumétrie et aspect extérieur » :

- au vu des précisions apportées concernant les étages en retrait, le premier alinéa du point (1) est superfétatoire et est supprimé.

Art. 40 « Matériaux et couleurs utilisés pour les constructions principales » :

- pour permettre davantage de flexibilité au point (2) d'autres matériaux de façades sont autorisés pour les façades arrière des constructions.

Art. 44 « Servitude urbanistique de type environnement construit « Noyau de Mertert » » :

- pour permettre davantage de flexibilité, le premier alinéa des ouvertures en toitures est supprimé,
- le schéma existant du positionnement des ouvertures en toiture est complété pour clarifier la notion de jambage et de lucarne double ou triple (figure 19),
- les volets extérieurs sont désormais autorisés,
- pour permettre davantage de flexibilité concernant les portes d'entrées, d'autres revêtements que le bois massif sont autorisés.

Art. 48 « Servitude urbanistique de type environnement construit « Rue Duchscher » » :

- pour permettre davantage de flexibilité concernant les matériaux utilisés en façade, les prescriptions de ce point se limitent aux façades à rue,
- pour permettre davantage de flexibilité concernant les teintes utilisées en façade, plusieurs teintes sont désormais permises par construction.

Art. 50 « Servitude urbanistique de type « éléments construits et paysagers » » :

- les deux derniers alinéas du point (4) concernant l'« alignement d'une construction existante à préserver » sont supprimés pour éviter des contradictions avec la définition reprise dans la terminologie.

Annexe I « Table des hauteurs à la corniche des constructions du Noyau de Mertert » :

- l'annexe est supprimée puisque les hauteurs maximales sont cadrées au niveau de la zone [MIX-v] et que les protections communales « construction à conserver » et « gabarit d'une construction existante à préserver » imposent de conserver les hauteurs existantes.

Annexe II « Liste des constructions à conserver et de leurs éléments architecturaux » :

- au vu de la suppression de l'annexe I, l'annexe II est désormais renommée « Annexe I ».

Annexe III « Terminologie » :

- Au vu de la suppression de l'annexe I, l'annexe III est désormais renommée « Annexe II »,
- Les termes suivants sont **reformulés** ou précisés pour assurer la cohérence au travers de la partie écrite :
 - Accès,
 - Construction,
 - Hauteur à la corniche,
 - Hauteur à l'acrotère,
 - Hauteur hors tout,
 - Hauteur totale,
 - Marge de reculement postérieure pour constructions principales,
 - Niveau plein,
 - Profondeur de construction.
- Les termes suivants sont **ajoutés** au vu des précisions apportées à la partie écrite :
 - Alignement d'une construction existante à préserver,
 - Changement du mode d'utilisation d'une construction,
 - Construction principale standard,
 - Habitation légère,
 - Interruption de corniche,
 - Jambage,
 - Lucarne.
- Les termes suivants sont **supprimés** car ne sont plus repris dans la partie écrite ainsi projetée :

- Alignement obligatoire,
- Maison isolée,
- Véranda.

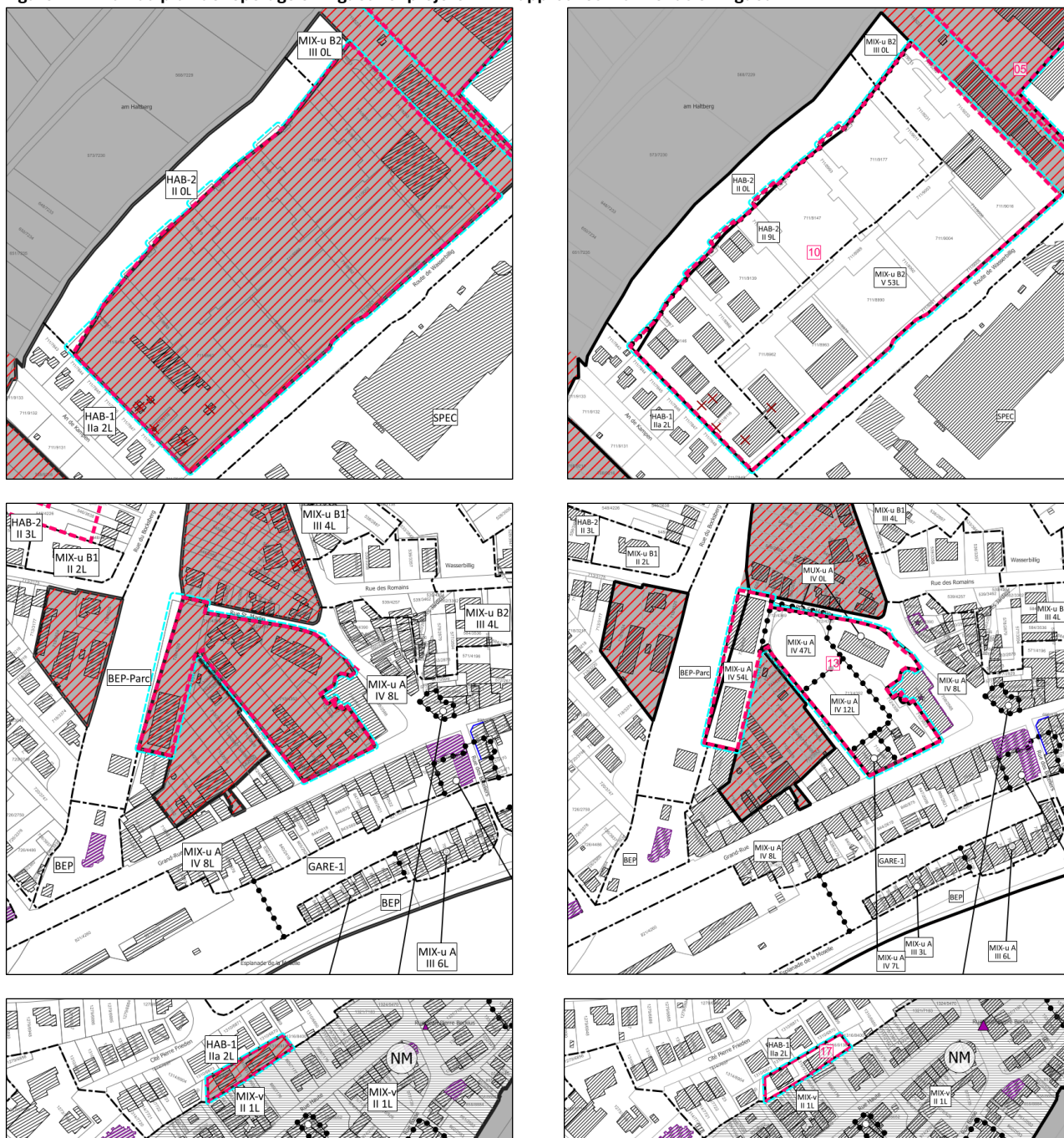
3 MODIFICATIONS DU PAP QE

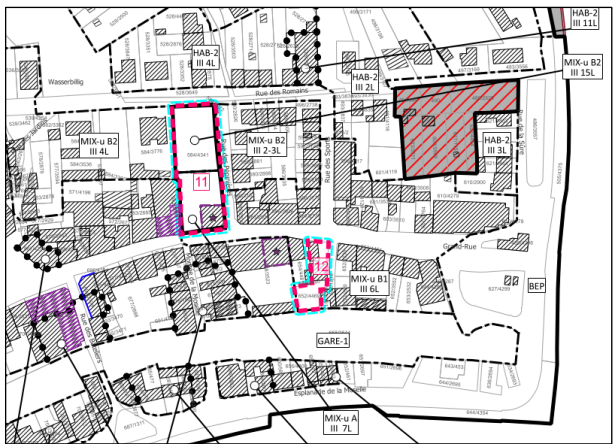
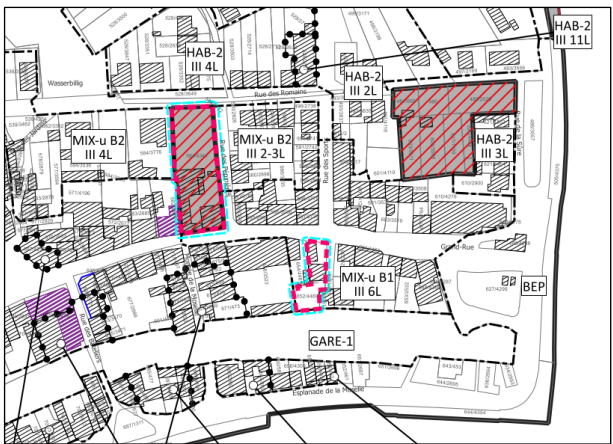
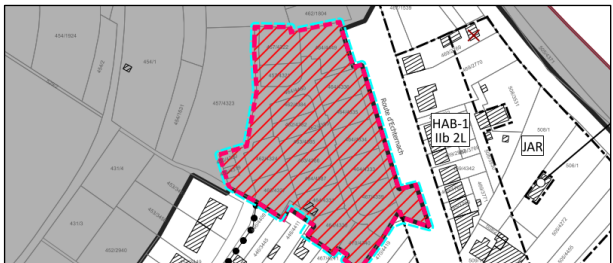
3.1 Modifications du plan de repérage – Version non coordonnée

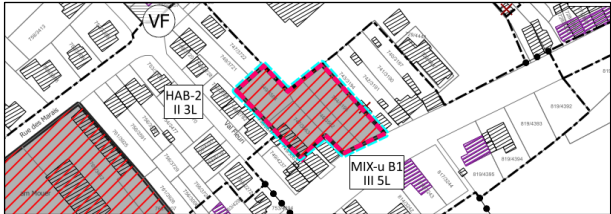
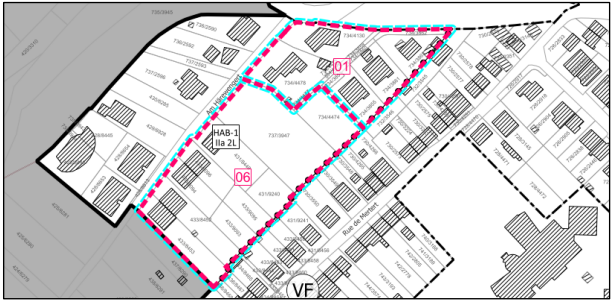
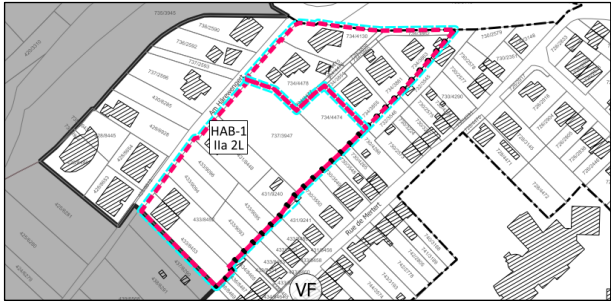
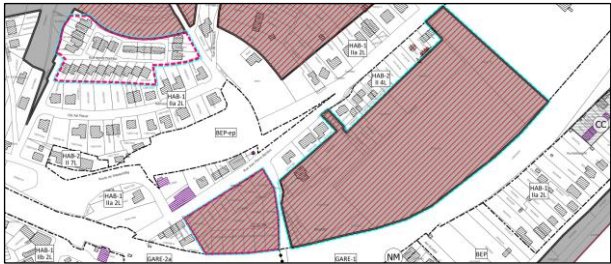
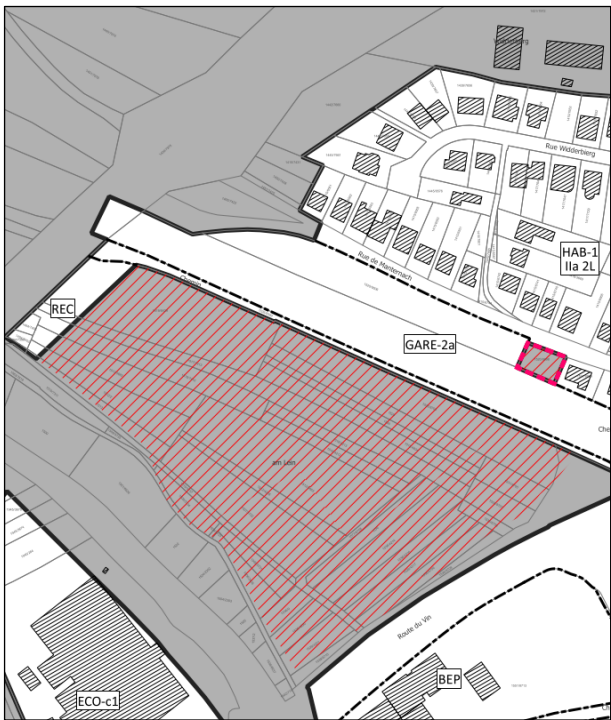
Les plans complets d'où sont tirés les extraits ci-dessous sont joints au présent dossier de modification.

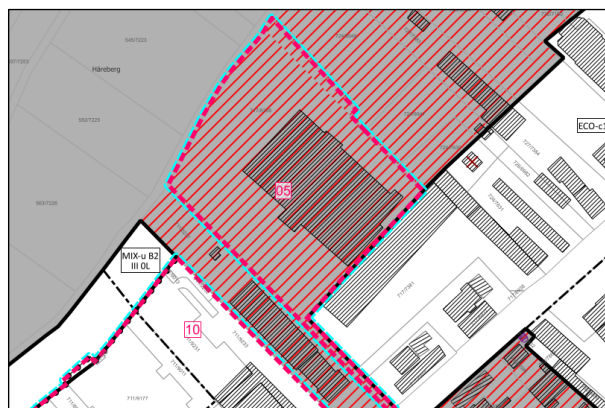
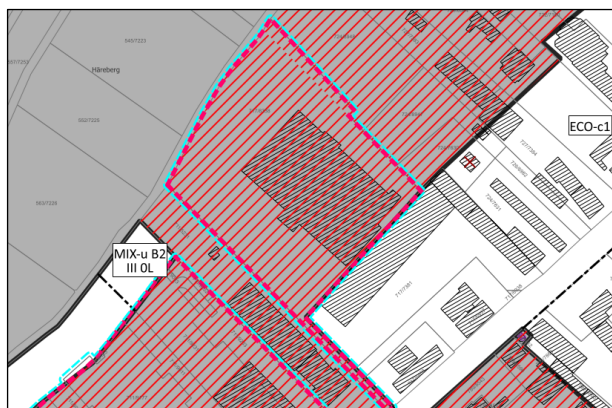
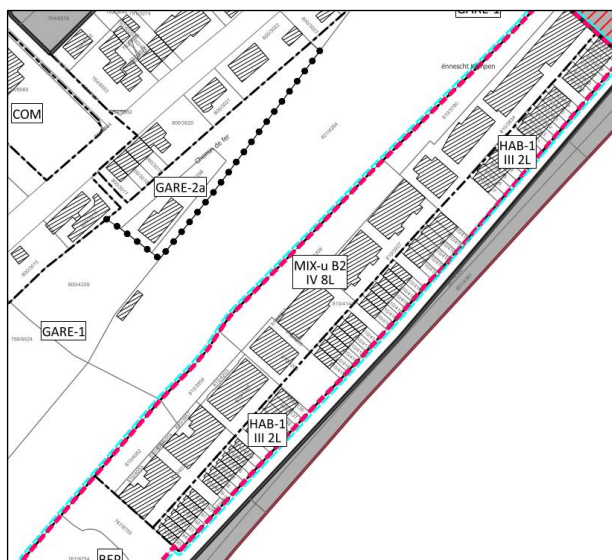
► PAP approuvés maintenus en vigueur

Figure 2 : Extrait du plan de repérage en vigueur et projeté – PAP approuvés maintenus en vigueur





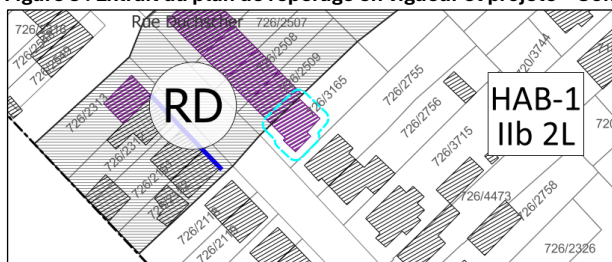




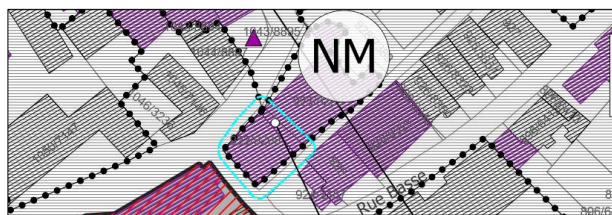
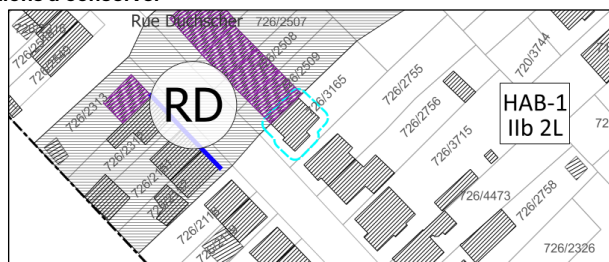
Source : LSC360, mars 2025

➤ Déclassements de « Constructions à conserver » à Wasserbillig et à Mertert

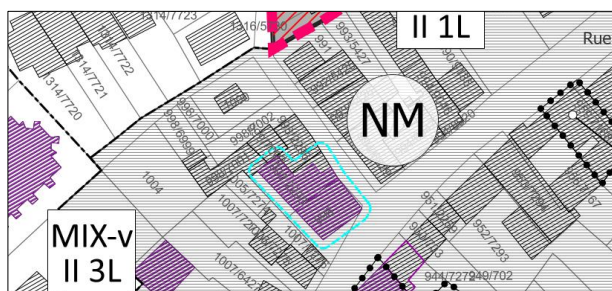
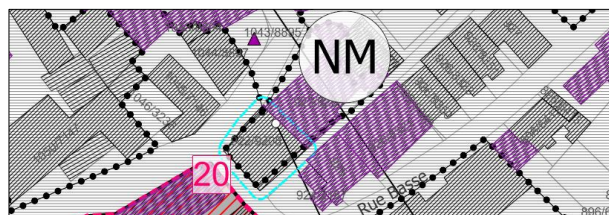
Figure 3 : Extrait du plan de repérage en vigueur et projeté – Constructions à conserver



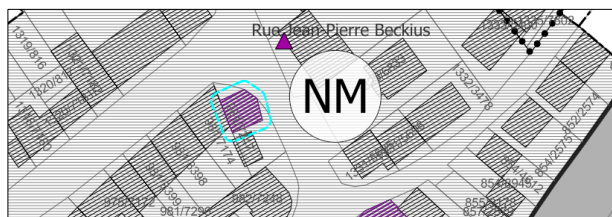
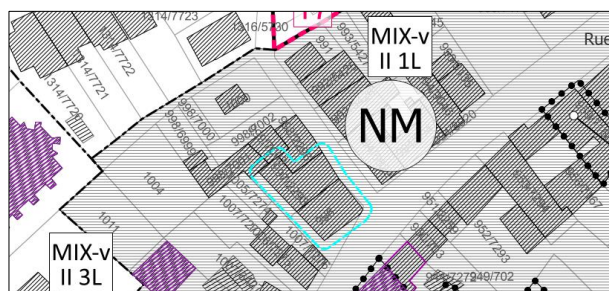
26, rue Duchscher à Wasserbillig – parcelle cadastrale n° 726/3165



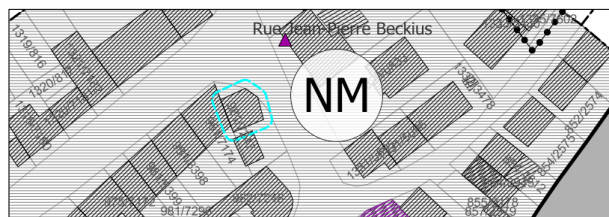
9a, rue du Port à Mertert – parcelle cadastrale n° 922/9208



19 et 21 rue Haute à Mertert – parcelle cadastrale n° 996/0



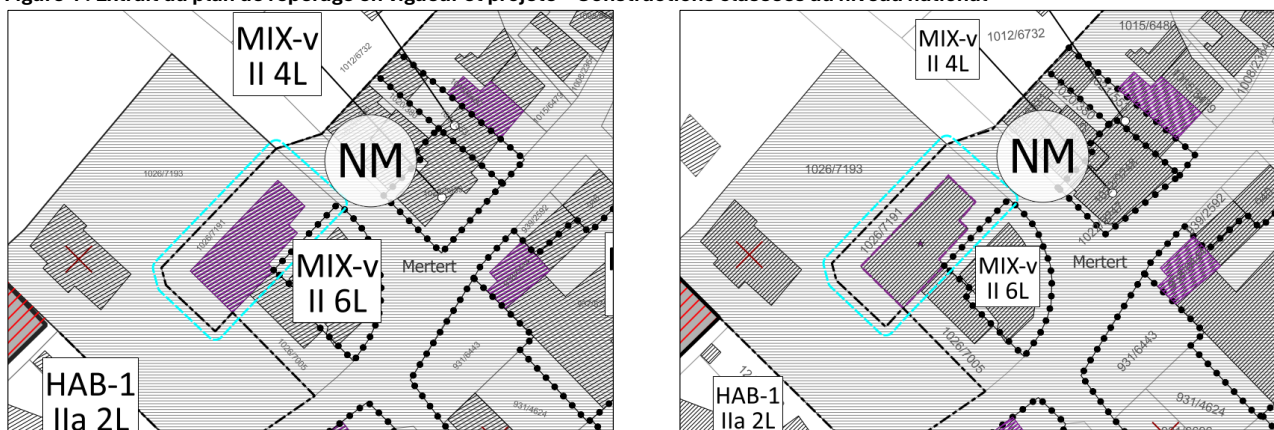
40, rue Haute à Mertert – parcelle cadastrale n° 981/7247



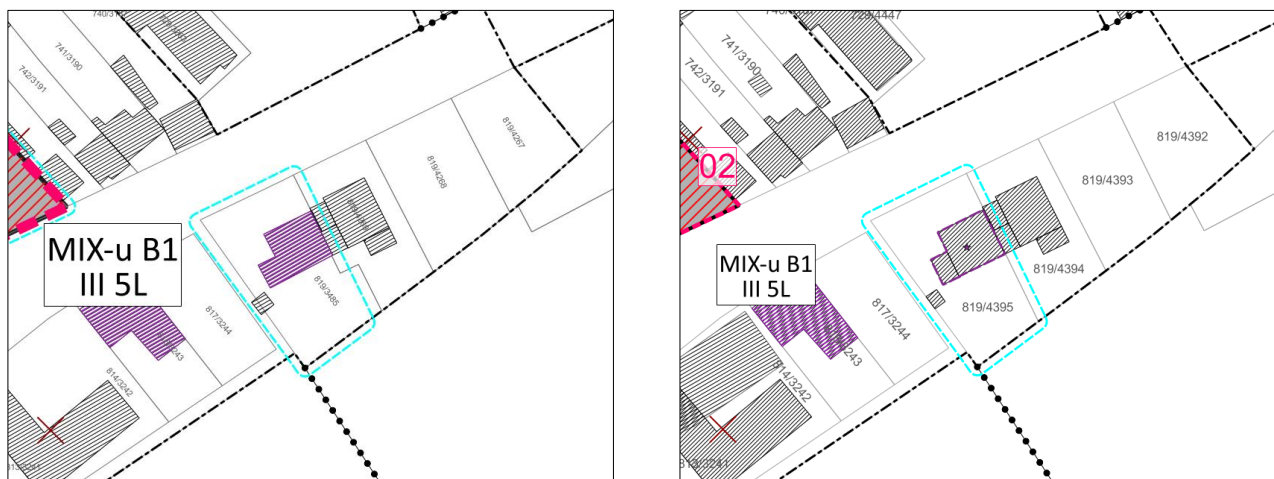
Source : LSC360, mars 2025

➤ Classement national

Figure 4 : Extrait du plan de repérage en vigueur et projeté – Constructions classées au niveau national



5 route de Luxembourg à Wasserbillig – parcelle cadastrale n° 819/4395, selon l'arrêté ministériel du 26.01.2023



1, rue du Parc à Mertert – parcelle cadastrale n° 1026/7191, selon l'arrêté ministériel du 15.11.2023

Source : LSC360, mars 2025

➤ Classement parcelles en zone [GARE-2a] des parcelles n° 768/6592, 800/4259 et 768/9024

Figure 5 : Extrait du plan de repérage en vigueur et projeté – Classement en zone [GARE-2a]



Source : LSC360, mars 2025

➤ Classement en zon [BEP] de la parcelle n° 848/5291

Figure 6 : Extrait du plan de repérage en vigueur et projeté – Classement en zone [BEP]



Source : LSC360, mars 2025

➤ Classement en zone [HAB-1] de la parcelle n° 820/5275

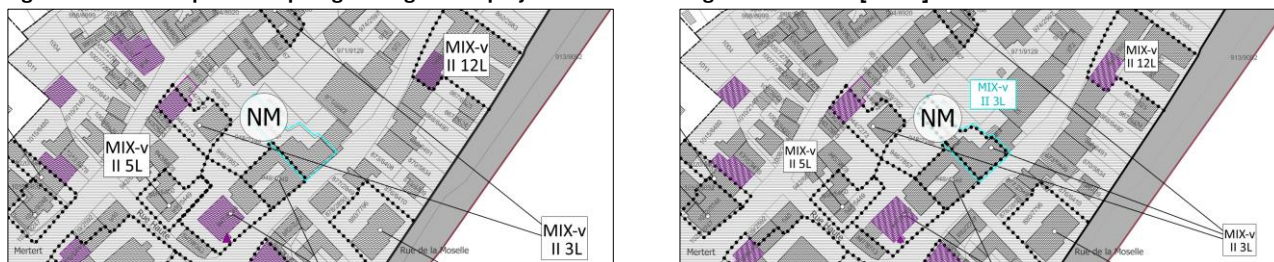
Figure 7 : Extrait du plan de repérage en vigueur et projeté – Classement en zone [HAB-1]



Source : LSC360, mars 2025

➤ Modification de la densité logement en zone [MIX-v] sur la parcelle n° 966/6492

Figure 8 : Extrait du plan de repérage en vigueur et projeté – Densité de logement en zone [MIX-v]



Source : www.geoportail.lu, février 2025

3.2 Modification de la partie écrite du PAP QE – Version non coordonnée

La partie écrite du PAP QE non coordonnée avec suivi des modifications est jointe au présent dossier de modification. Les adaptations apportées sont représentées en vert souligné pour le contenu ajouté et en ~~gris barré~~ pour le contenu supprimé.

ANNEXES

Plans de repérage du PAP QE - version non-coordonnée

- Plans « Mise à jour du statut des PAP approuvés maintenus en vigueur » – plans 01 à 06
(Fond de plan : Plan cadastral numérisé (PCN 2024) : Echelle : 1 : 2 500)
- Plans « Suppression protection communale « construction à conserver » - plan 07
(Fond de plan : Plan cadastral numérisé (PCN 2022) : Echelle : 1 : 2 500)
- Plan « Mise à jour protection nationale » - plan 08
(Fond de plan : Plan cadastral numérisé (PCN 2022) : Echelle : 1 : 2 500)
- Plan « Adaptation densité de logements » - plan 09
(Fond de plan : Plan cadastral numérisé (PCN 2022) : Echelle : 1 : 1 000)
- Plan « Reclassement en zone [BEP] – plan 10
(Fond de plan : Plan cadastral numérisé (PCN 2022) : Echelle : 1 : 2 500)
- Plan « Reclassement en zone [HAB-1] » – plan 11
(Fond de plan : Plan cadastral numérisé (PCN 2022) : Echelle : 1 : 2 500)
- Plan « Reclassement en zone [GARE - 2] » – plan 12
(Fond de plan : Plan cadastral numérisé (PCN 2022) : Echelle : 1 : 2 500)

Plans de repérage du PAP QE – version coordonnée

- Plan d'ensemble de la commune de Mertert
(Fond de plan : Plan cadastral numérisé (PCN) et BD-L-TC ; Echelle : 1 : 7 500)
- Plan de la localité de Wasserbillig 01
(Fond de plan : Plan cadastral numérisé (PCN 2022) ; Echelle : 1 : 2 500)
- Plan de la localité de Wasserbillig 02
(Fond de plan : Plan cadastral numérisé (PCN 2022) ; Echelle : 1 : 2 500)
- Plan de la localité de Wasserbillig 03
(Fond de plan : Plan cadastral numérisé (PCN 2022) ; Echelle : 1 : 2 500)
- Plan de la localité de Mertert 01
(Fond de plan : Plan cadastral numérisé (PCN 2022) ; Echelle : 1 : 2 500)
- Plan de la localité de Mertert 02
(Fond de plan : Plan cadastral numérisé (PCN 2022) ; Echelle : 1 : 2 500)
- Plan de la localité de Mertert – Zoom servitude Noyau de Mertert

(Fond de plan : Plan cadastral numérisé (PCN 2022) ; Echelle : 1 : 500)

Partie écrite du PAP QE – version coordonnée

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Localisation du projet de modification	5
Figure 2 : Extrait du plan de repérage en vigueur et projeté – PAP approuvés maintenus en vigueur	15
Figure 3 : Extrait du plan de repérage en vigueur et projeté – Constructions à conserver	19
Figure 4 : Extrait du plan de repérage en vigueur et projeté – Constructions classées au niveau national	20
Figure 5 : Extrait du plan de repérage en vigueur et projeté – Classement en zone [GARE-2a]	20
Figure 6 : Extrait du plan de repérage en vigueur et projeté – Classement en zone [BEP]	21
Figure 7 : Extrait du plan de repérage en vigueur et projeté – Classement en zone [HAB-1]	21
Figure 8 : Extrait du plan de repérage en vigueur et projeté – Densité de logement en zone [MIX-v]	21



4, rue Albert Simon
L-5315 Contern
T (+352) 26 390-1
LSC360.lu