MODIFICATION DU

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »

DE LA COMMUNE DE MERTERT

« ZONES ECONOMIQUES / ERREURS MATERIELLES »

Motivation

Partie écrite

Plans de repérage

design › shape › inspire

MAÎTRE D'OUVRAGE	BUREAU D'ETUDES

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**
Référence rapport	LSC-20232358-URB-PAPQE-RM-B-20261103

Suivi/Assurance qualité

Rédigé par	NKG	14.09.2026
Vérifié par		

Résumé et modifications

-	Version initiale	14.09.2026
A	Corrections ST	21.10.2026
B	Modification des ECO-c1 en ECO-c	03.11.2026

SOMMAIRE

1 DESCRIPTION DU PROJET 4
2 MOTIVATION 5
2.1 Contexte 5
2.2 Motivation des modifications demandées 5
3 MODIFICATIONS DU PAP QE 11
3.1 Modification de la partie écrite du PAP QE – Version non coordonnée 11
Partie écrite du PAP QE - version non-coordonnée 12
Partie écrite du PAP QE – version coordonnée 12

1 DESCRIPTION DU PROJET

Projet :	Modification du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) de la commune de Mertert, partie écrite
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
09	Wollefsmillen	réf. : 19815/28C	du 27.01.2026
10	« 35 rue du Port »	réf. : 19818/28C	du 04.11.2024
12	« THEM »	réf. : 20136/28C	du 30.07.2026

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 commune[1] :	5 774 habitants au 30.06.2026
Nombre d'habitants de la localité de Mertert[1] :	2 172 habitants au 30.06.2026
Nombre d'habitants de la localité de Wasserbillig[1] :	3 602 habitants au 30.06.2026

Modifications envisagées :

- Mise à jour des plans de repérage et de la partie écrite du PAP-QE pour la dénomination des ECO-c1 en ECO-c afin qu'ils soient en conformité avec le règlement Grand-ducal du 2 mars 2026 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général,
- Modification d'erreurs matérielles mises en évidences par l'application des prescriptions sur des projets concrets.

[1] Extrait du registre national des personnes physiques RNPP : population par localité au 30.06.2026

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 élaboré 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, septembre 2026

2.2 Motivation des modifications demandées

La présente demande de modification du PAP QE de Mertert est élaborée conformément aux dispositions de l'article 30~~bis Procédure allégée~~ de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Il s'agit d'une **modification ponctuelle de la partie écrite et des plans de repérage.**

- **Adaptation de la dénomination des zones ECO-c1 en ECO-c**

La modification concerne tout d'abord l'adaptation de la dénomination des zones ECO-c1 en ECO-c dans les plans de repérage et la partie écrite du PAP-QE, conformément au règlement grand-ducal du 2 mars 2026 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général, à la suite du dossier « Am Lein, zones économiques, servitude cours d'eau et adaptations ponctuelles » entré en procédure le 29.10.2026.

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

- Les titres et dénominations sont modifiés dans les points (1) et (3) comme suit :

ART. 33 ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, ZONES COMMERCIALES ET ZONES D'ACTIVITÉS PORTUAIRES – [ECO], [COM] ET [PORT]

(1) Division des zones [ECO], [COM] et [PORT]

Les zones d'activités se subdivisent en :

- zones d'activités économiques régionales [ECO-r] ;
- zones d'activités économiques communales ~~type 1~~ [ECO-c~~1~~].

La zone commerciale est qualifiée ainsi :

- Zone commerciale [COM].

La zone portuaire se qualifie de :

- zone de port de marchandises [PORT-m].

[...]

(3) Hauteur des constructions principales et nombre de niveaux pleins

Zone [ECO-c~~1~~] et zone [COM]

La hauteur hors-tout des constructions est limitée à 10,50 m (dix mètres cinquante centimètres), mesurée à partir du terrain naturel existant.

[...]

Reformulations, précisions et assouplissements réglementaires apportés

La modification concerne également la correction d'erreurs matérielles et d'incohérences et le rétablissement d'oublis dans le texte à la suite des modifications issues de la MOPO « Tiny house et erreurs matérielles » (rèf. 28C/025/2025).

En effet, certains points modifiés ont entrainé des incohérences ou des oublis dans d'autres articles, qui n'ont pas été identifiés lors du précédent dossier, mais qui doivent être redressés.

Ces incohérences entrainent des insécurités juridiques qu'il convient de corriger pour une meilleure application de la réglementation. Il s'agit de reformulations, d'ajouts de termes manquants, de précisions, d'assouplissements réglementaires, et de suppressions.

Ces modifications sont détaillées dans les points ci-dessous.

La commune de Mertert souhaite modifier certains articles de son PAP QE pour assurer une meilleure cohérence de la partie écrite à la suite des modifications apportées lors du dossier « Tiny house et erreurs matérielles » (rèf. 28C/025/2025), ceci afin d'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 »

- Dans la version précédente, le terme « substantielle » avait été omis dans l'avant dernier paragraphe de l'article 3. La présente modification vise à corriger cette omission afin d'assurer la cohérence entre les deux paragraphes et de clarifier que l'obligation de mise en conformité intégrale concerne les modifications substantielles telles que définies au paragraphe suivant :

Toute modification substantielle d'une construction ou de son affectation doit être conforme, dans son intégralité, aux prescriptions de la présente partie écrite, respectivement au Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites de la Commune.

On entend par modification substantielle toute réalisation, transformation ou augmentation du volume brut, de plus de 20% de la construction existante, mais aussi tout changement du mode d´affectation ou démolition soumise à une autorisation.

Art. 4 « Lotissement de terrains »

- Une faute est corrigée au mot « standard ».

Art. 13 « Aménagement des combles ou de l'étage en retrait »

- Dans la version précédente du texte, la référence aux combles avait été omise dans la disposition relative à la surface construite brute maximale autorisée. La présente modification vise à corriger cette omission afin d'assurer une cohérence rédactionnelle avec le premier paragraphe, qui précise que les combles sont aménageables à des fins d'habitation, et d'appliquer aux combles la même règle de dimensionnement que celle prévue pour l'étage en retrait :

Les combles, et l'étage en retrait, sont aménageables à des fins d'habitation sur un seul niveau.

~~Les combles et l'étage en retrait doivent respecter le gabarit théorique, tel que défini dans la terminologie du présent PAP QE, reprise à l'annexe II.~~

La surface construite brute de l'étage en retrait et des combles est de maximum 70% (soixante-dix pourcents) de la surface construite brute du niveau plein situé directement au-dessous.

L'étage en retrait doit accuser un recul par rapport à la façade à rue du niveau plein situé directement au-dessous et doit s'inscrire dans le gabarit théorique. Il est autorisé que l'étage en retrait s'aligne à la façade postérieure de l'étage situé directement au-dessous et donc de dépasser du gabarit théorique.

Art. 14 « Toitures »

- Dans le sous-article « Forme des toitures », il est précisé que les toitures à deux versants devront avoir une pente maximale de 45°.
- Dans le sous-article « Forme des toitures », le titre du paragraphe relatif aux toitures plates est adapté afin de corriger une incohérence rédactionnelle. En effet, le contenu de ce paragraphe visait déjà à la fois les toitures plates et les toitures à un seul versant, alors que son intitulé ne faisait référence qu'aux toitures plates. Le titre est dès lors reformulé pour inclure explicitement les toitures à un seul versant et assurer la concordance entre l'intitulé et le contenu de la disposition, sans modification du fond de la règle applicable.

~~Les toitures à deux versants~~

Les toitures à deux versants des constructions principales doivent s'inscrire dans le gabarit théorique pour étages en retrait et toitures à deux versants, tel que défini dans la terminologie du présent règlement (annexe II) et avoir une pente maximale de 45° (quarante-cinq degrés).

Les toitures plates et toitures à un seul versant

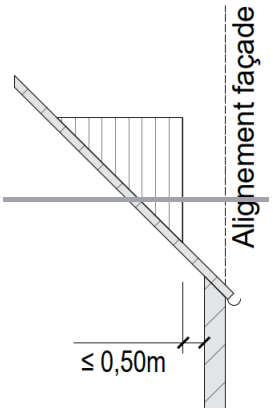
Les toitures plates et les toitures à un seul versant doivent avoir une pente maximale de 25° (vingt-cinq degrés).

Les étages en retrait sont à munir obligatoirement d'une toiture ayant une pente maximale de 25° (vingt-cinq degrés).

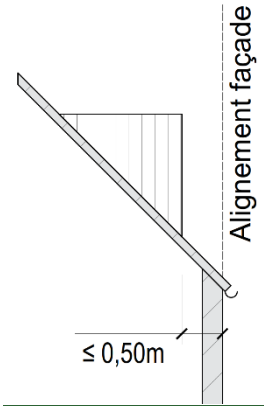
- Le pictogramme du sous-article « Ouvertures en toiture » est modifié pour correspondre à la prescription : « Toute ouverture doit se situer à minimum : 0,50 m (cinquante centimètres) derrière l'alignement de la

façade ou s'aligner sur la structure portante (lucarnes exclusivement) sous condition de conserver un avant-toit. Les lucarnes ne peuvent pas interrompre la corniche ; [...] ». En effet, une erreur matérielle subsistait dans le pictogramme, rendant son application impossible.

Ce pictogramme :



est remplacé par celui-ci :



Art. 18 « Saillies fixes des constructions principales »

- Le dernier paragraphe du sous-article « Avant-toit, auvent et toiture de protection pour terrasse » est complété : les toitures de protection pour terrasses peuvent être pourvues d'éléments mobiles tels que des rideaux mais la proposition est tournée dans le sens qu'une protection solaire puisse être assurée, sans que les terrasses ne soit transformées en jardin d'hiver.

Les toitures de protection pour terrasses peuvent avoir une saillie égale au maximum à la profondeur de la terrasse et peuvent être équipées de parois latérales à condition que le plus grand côté de la terrasse reste ouvert et à l'air libre. Sur ce côté, seuls des éléments de protection verticaux mobiles, légers et non étanches à l'air, tels que des rideaux, sont autorisés. Toute fermeture verticale vitrée y est interdite.

Art. 23-24-25-26-27-28-31 « Implantation des constructions principales et reculs sur les limites »

- Dans le paragraphe relatif à la marge de reculement latérale, le terme « principale » est ajouté après le mot « construction » lorsqu'il est fait référence à la construction voisine. Cette précision rédactionnelle vise à lever toute ambiguïté quant à l'application de la règle, celle-ci devant être appréciée par rapport à la construction principale voisine et non à d'éventuelles constructions accessoires implantées sur la parcelle attenante. Cette adaptation n'entraîne aucune modification du fond de la prescription mais en clarifie l'interprétation et l'application.

(1) Implantation des constructions principales et reculs sur les limites

[...]

La marge de reculement latérale est de minimum 2,50 m (deux mètres cinquante centimètres) sur la limite latérale de propriété si la parcelle voisine est libre de construction ou si la construction principale voisine existante accuse un recul latéral. Dans le cas d'une construction principale voisine existante érigée sur la limite latérale de propriété, le recul latéral est nul (0,00 m).

Art. 32 « Prescriptions dimensionnelles communes pour constructions principales »

- Le titre du deuxième sous-article est adapté afin de mieux refléter l'objet des prescriptions. En effet, celles-ci visent à encadrer l'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété, en fixant les règles de distance ou de contiguïté entre elles, et non spécifiquement les constructions en deuxième position. Le titre est dès lors reformulé en « Plusieurs constructions sur une même propriété », afin d'assurer une meilleure concordance entre l'intitulé et le contenu de la disposition :

(2) ~~Constructions principales en deuxième position~~**Plusieurs constructions sur une même propriété**

Deux ou plusieurs constructions sur une même propriété doivent avoir soit une distance d'au moins 5,00 m (cinq mètres) entre elles, soit être contigües.

Art. 39 « Superstructures des constructions »

- Dans le paragraphe relatif aux superstructures implantées au niveau des façades ou dans les espaces libres des parcelles, il est précisé que les prescriptions qui y sont définies ne s'appliquent pas lorsque les équipements concernés sont intégrés à l'intérieur du gabarit de la construction existante, par exemple dans une loggia. Cette clarification vise à distinguer les installations intégrées au volume bâti de celles implantées en façade ou dans les espaces libres de la parcelle, seules ces dernières étant soumises aux prescriptions du présent paragraphe.

(2) Au niveau des façades ou dans les espaces libres des parcelles

Lorsque les superstructures se trouvent dans le gabarit de la construction existante, les prescriptions du présent article 39 (2) ne sont pas d'application.

- La dernière phrase du dernier paragraphe « autres éléments et superstructures » est supprimée, car ce point sur les pompes à chaleur est traité au paragraphe « équipements fixes » des sous-articles de l'article 39.

Autres éléments et superstructures

Les tubages des cheminées sont permis en façade avant s'ils sont coffrés, peints dans les tons de la façade ou noirs. Les couleurs et matériaux brillants (comme l'inox) sont interdits.

Les descentes d'eau doivent se faire en ligne droite et doivent être installées en rapport avec les façades principales et non avec les saillies tels que les avant-corps, les balcons ou autres.

Pour les maisons plurifamiliales ou les logements de type collectifs, l'installation d'une antenne doit se faire en copropriété afin d'éviter l'enlaidissement des façades par des antennes paraboliques individuelles. ~~Les pompes à chaleur et les souches de ventilation sont également à regrouper.~~

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

- Dans le sous-article « Matériaux et couleur utilisés en toiture », les tuiles peuvent également être de teinte anthracite.

Les matériaux à mettre en œuvre pour les couvertures des toitures en pente sont les suivants :

- ardoise naturelle ou artificielle ;
- toitures métalliques non brillantes ;
- tuiles non-brillantes et de couleur uniforme dans les teintes situées entre terre cuite et brun foncé, ou anthracite ;
- revêtement végétal pour les toitures plates.

Terminologie

- La dernière phrase de la définition de la « hauteur à l'acrotère » a été supprimée dans l'annexe Terminologie pour éviter toute redondance, le cas de figure de l'étage en retrait étant réglé par le gabarit théorique, la hauteur à l'acrotère n'est plus à prendre en considération pour les étages en retrait.

Hauteur à l'acrotère

« On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération. »

Dans le cas des toitures plates avec étage en retrait, la hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein correspond à la définition reprise ci-avant pour le dernier niveau plein projeté ou existant~~; la hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait correspond à la définition reprise ci-avant pour l'étage en retrait situé au-dessus du dernier niveau plein projeté ou existant~~.

- La « marge de reculement postérieure pour constructions principales » est modifiée : lorsque la façade d'une construction principale se présente obliquement par rapport à la limite postérieure de la propriété, le recul réglementaire est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à cette limite. Le point le plus rapproché doit désormais être situé à minimum 4,00 m de la limite postérieure de propriété. Cette modification vise à ne pas créer d'incohérence avec le paragraphe (5) Façades obliques de l'article 9 de la partie écrite qui stipule :

« Lorsque la façade d'une construction principale se présente obliquement par rapport à la limite postérieure de la propriété, la distance entre le point le plus rapproché de la construction et la limite de propriété doit être de minimum 4,00 m (quatre mètres). Dans le cas des façades arrière composées de plusieurs volumes, le recul postérieur est à calculer en milieu de façade de chaque corps de bâtiment. »

Marge de reculement postérieure pour constructions principales

La marge de reculement postérieure correspond à l'espace minimum réglementaire non bâti en arrière de propriété, situé entre la limite postérieure de la propriété et la façade arrière de la construction ou du corps de bâtiment. Le recul postérieur est mesuré perpendiculairement à la limite de propriété

Lorsque la façade d'une construction principale se présente obliquement par rapport à la limite postérieure de la propriété, le recul réglementaire est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à cette limite. Le point le plus rapproché est situé à minimum 4,00~~1,90~~ m de la limite postérieure de propriété.

3 MODIFICATIONS DU PAP QE

3.1 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

Partie écrite du PAP QE - version non-coordonnée

Partie écrite du PAP QE – version coordonnée

Plans de repérage du PAP QE - version non-coordonnée

Plans de repérage du PAP QE – version coordonnée

LISTE DES FIGURES

Figure 2 : Localisation du projet de modification 5



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