MODIFICATION PONCTUELLE DU

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

« AM LEIN, ZONES ECONOMIQUES, SERVITUDE COURS D'EAU ET ADAPTATIONS PONCTUELLES » A MERTERT

Motivation

Etude préparatoire partielle

Partie écrite et graphique

Fiche de présentation

design › shape › inspire

BUREAU D'ETUDES

LSC360

4, rue Albert Simon
L-5315 Contern

Tél. : +352 26 390-1

Références	
N° de référence	**LSC-20250605-SPL**
Référence rapport	LSC-20250605-URB-ModPAG-Rapport-Motivation-IndG.docx

Suivi/Assurance qualité		
Rédigé par	EGA	05/2026
Vérifié par	BBF	21/10/2026

Résumé et modifications

	Version initiale	06/2026
A	Incorporation des niveaux en sous-sol dans le calcul du COS	22/06/2026
B	Incorporation des niveaux en sous-sol dans le calcul du COS, modification	26/06/2026
C	Ajout des extraits de la terminologie du PAG	09/07/2026
D	Adaptation à la suite des modifications du PAG demandées en août	27/08/2026
E	Modification retour du service technique	13/10/2026
F	Modification retour du service technique	15/10/2026
G	Retour Avis du ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité	21/10/2026

SOMMAIRE

1 DESCRIPTION DU PROJET 5

2 MOTIVATION 7

2.1 Contexte 7

2.2 Délimitation du périmètre et situation foncière initiale 8

2.3 Situation légale 11

2.3.1 Partie graphique 11

2.3.2 Partie écrite 14

2.4 Motivation des modifications demandées 20

3 MODIFICATIONS DU PAG 21

3.1 Modifications de la partie graphique du PAG 21

3.1.1 Modification du zonage et des degrés d'utilisation du sol sein du PAP NQ « Am Lein » 21

3.1.1.1 Modification du zonage 21

3.1.1.2 Modification du coefficient d'occupation du sol 22

3.1.1.3 Précision de la densité de logement 22

3.1.2 Modification des zones économiques communales de type 1 en zones économiques communales 23

3.1.3 Mise à jour des plans d'aménagement particuliers en vigueur 24

3.2 Modification de la partie écrite du PAG 26

3.2.1 Adaptation de l'article relatif à la zone spéciale « Am Lein » dans la partie écrite 26

3.2.2 Adaptation de l'article relatif aux zones économiques communales et aux zones économiques régionales 26

3.2.1 Interdiction de nouvelles stations-service 26

3.2.2 Modification de l'article relatif aux emplacements de stationnement au stationnement pour vélos 26

3.2.3 Modification de l'article relatif à la servitude « urbanisation » - type « cours d'eau » 27

3.2.4 Adaptation de la terminologie 27

3.3 Adaptation du schéma directeur 27

ETUDE PREPARATOIRE 28

Section 1 – Analyse globale de la situation existante 28

Contexte national, régional et transfrontalier 28

Démographie 28

Situation économique 28

Situation du foncier 28

Equipements collectifs 28

Mobilité 28

Gestion de l'eau 28

Environnement naturel et humain 28

Plans et projets réglementaires et non réglementaires 28

Potentiel de développement urbain 29

Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national 29
Section 2 – Concept de développement 29
Section 3 – Schéma directeur 29
PARTIE ECRITE PROJETEE DU PAG (VERSION COORDONNEE) 30
PARTIE GRAPHIQUE PROJETEE DU PAG (VERSION COORDONÉE) 31
FICHE DE PRESENTATION 33
Avis du Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité 37
Plans complets de la situation en vigueur et projetée 37
Demande d'approbation 37
Version coordonnée de la partie graphique 37
Version coordonnée de la partie écrite 37
Version non coordonnée de la partie écrite 37

1 DESCRIPTION DU PROJET

Projet :	Modification du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Mertert, partie écrite et/ou graphique		
Date d'approbation du PAG par le ministère de l'intérieur	23 août 2019, réf. : 28C/013/2018		
Liste des modifications approuvées	01 « Aalmauer »	réf. : 28C/014/2020	du 09.02.2021
	02 « 9 rue Basse »	réf. : 28C/015/2020	du 11.06.2021
	03 « Halte ferroviaire Mertert »	réf. : 28C/017/2020	du 08.07.2021
	04 « Erreurs matérielles »	réf. : 28C/016/2020	du 21.10.2021
	05 « Bergfeld, patrimoine, PAP approuvé »	réf. : 28C/018/2022	du 02.12.2022
	06 « Aire de Wasserbillig »	réf. : 28C/019/2023	du 24.10.2024
	07 « Rue du Port (BEP) »	réf. : 28C/020/2023	du 24.10.2024
	08 « Zone COM, PAP abrogé, zones fluviales »	réf. : 28C/021/2023	du 24.10.2024
	10 « 35 rue du Port »	réf. : 28C/024/2024	du 24.10.2024
	11 « Aalmaueur »	réf. : 28C/023/2024	du 24.10.2024
Liste des modifications en cours de procédure	13 « Tiny House et erreurs matérielles »	réf. : 28C/025/2025	
Version en vigueur du PAG	Modification 09 « Wollefsmillen » (réf. 28C/022/2024), approuvée le 27.01.2026		
Version du PCN utilisée	Version du 16 mai 2024 (mise à jour avec la modification n° 07)		
Localité :	Mertert et Wasserbillig		
Superficie du site concerné :	Territoire communal		
Nombre d'habitants de la commune de Mertert :	5745 habitants au 4 mai 2026		
Modifications envisagées :	• Modification des limites des zone ECO-c et SPEC-Am Lein au sein du PAP NQ Am Lein. Elle prévoit également une modification des coefficients d'occupation du sol et l'inscription d'un densité de logement de ce même PAP. • Adaptation de la zone spéciale Am Lein afin qu'elle soit en adéquation avec la modification du PAP Am Lein. • Adaptation de l'article relatif aux zones économiques communales et régionales ainsi que la terminologie 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 de la clé de répartition du stationnement automobile et cycliste.		

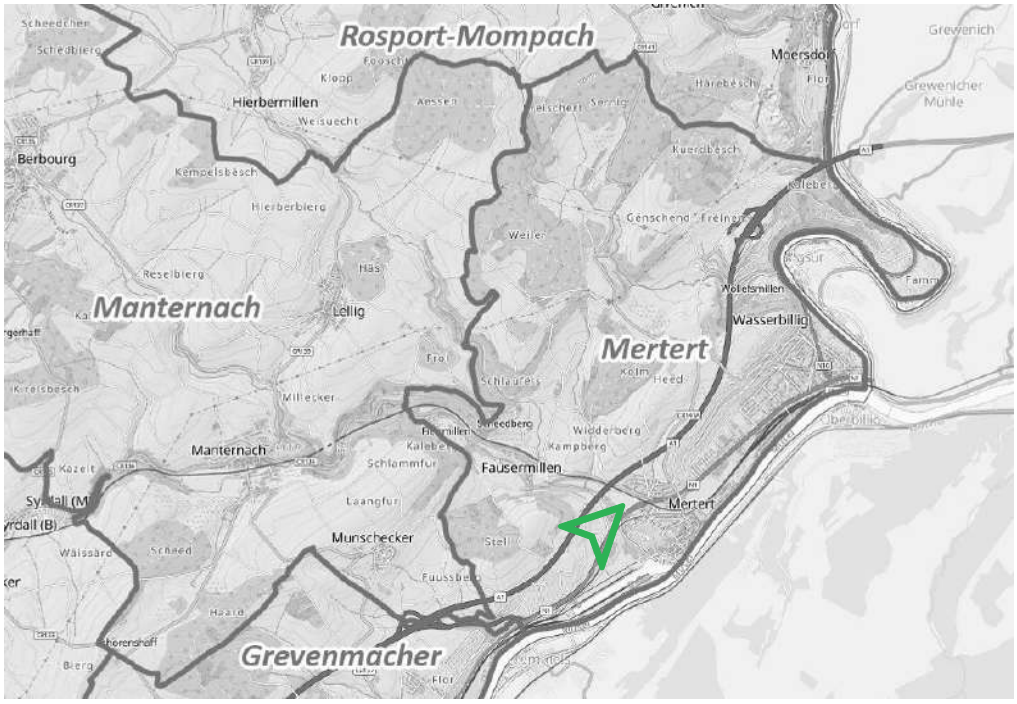
	• Modification de la servitude d'urbanisation « cours d'eau » • Mise à jour des plans d'aménagement particuliers en vigueurs.

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.

Figure 1 : Localisation du projet de modification « Am Lein » à Mertert



Source : www.geoportail.lu, mai 2026

2.2 Délimitation du périmètre et situation foncière initiale

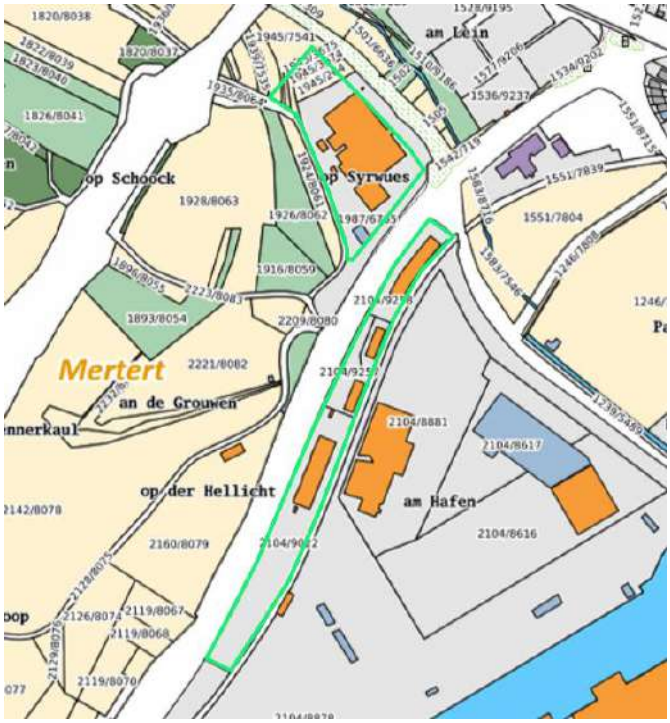
Figure 2 : Extrait du plan cadastral et de l'orthophoto des parcelles concernées par la modification du PAG

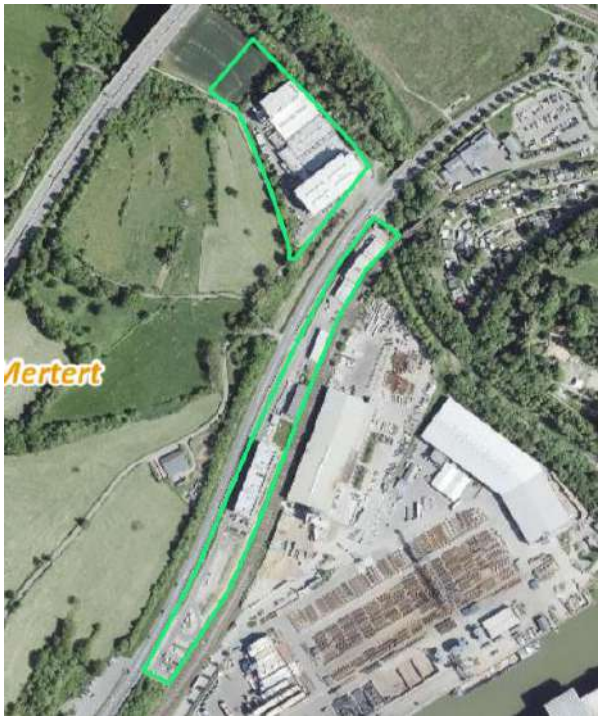
PAP NQ – Am Lein





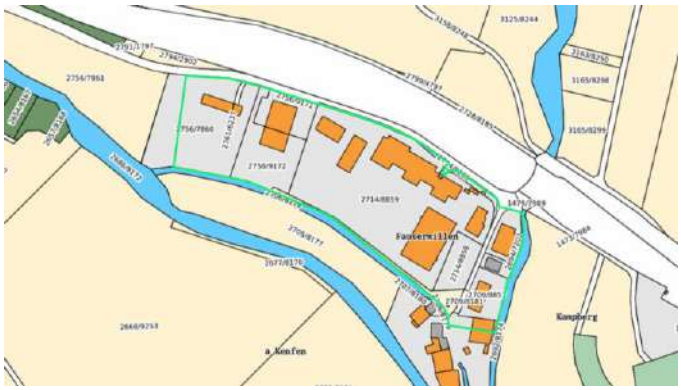
Zones Eco-c1







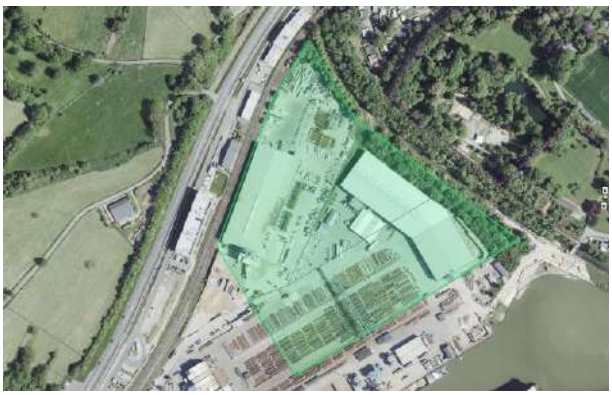






Zones Eco-r

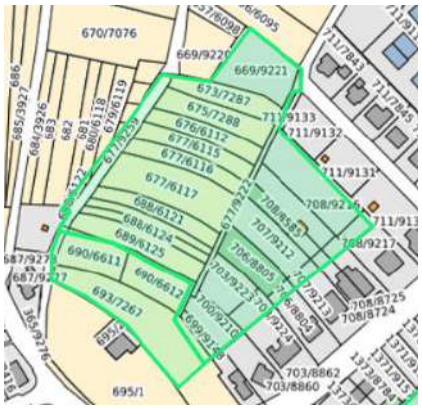




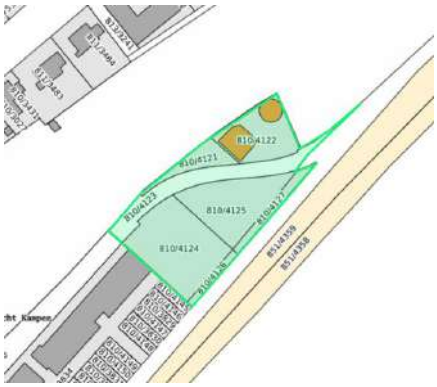
Modification de la liste des PAP Approuvés

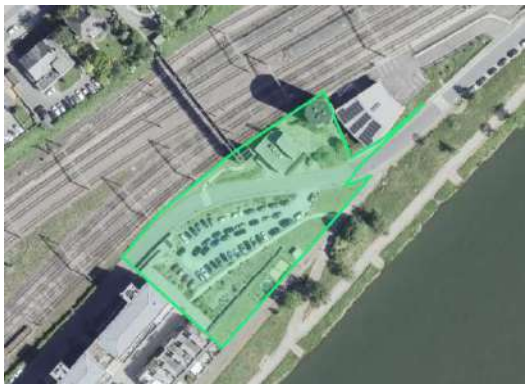












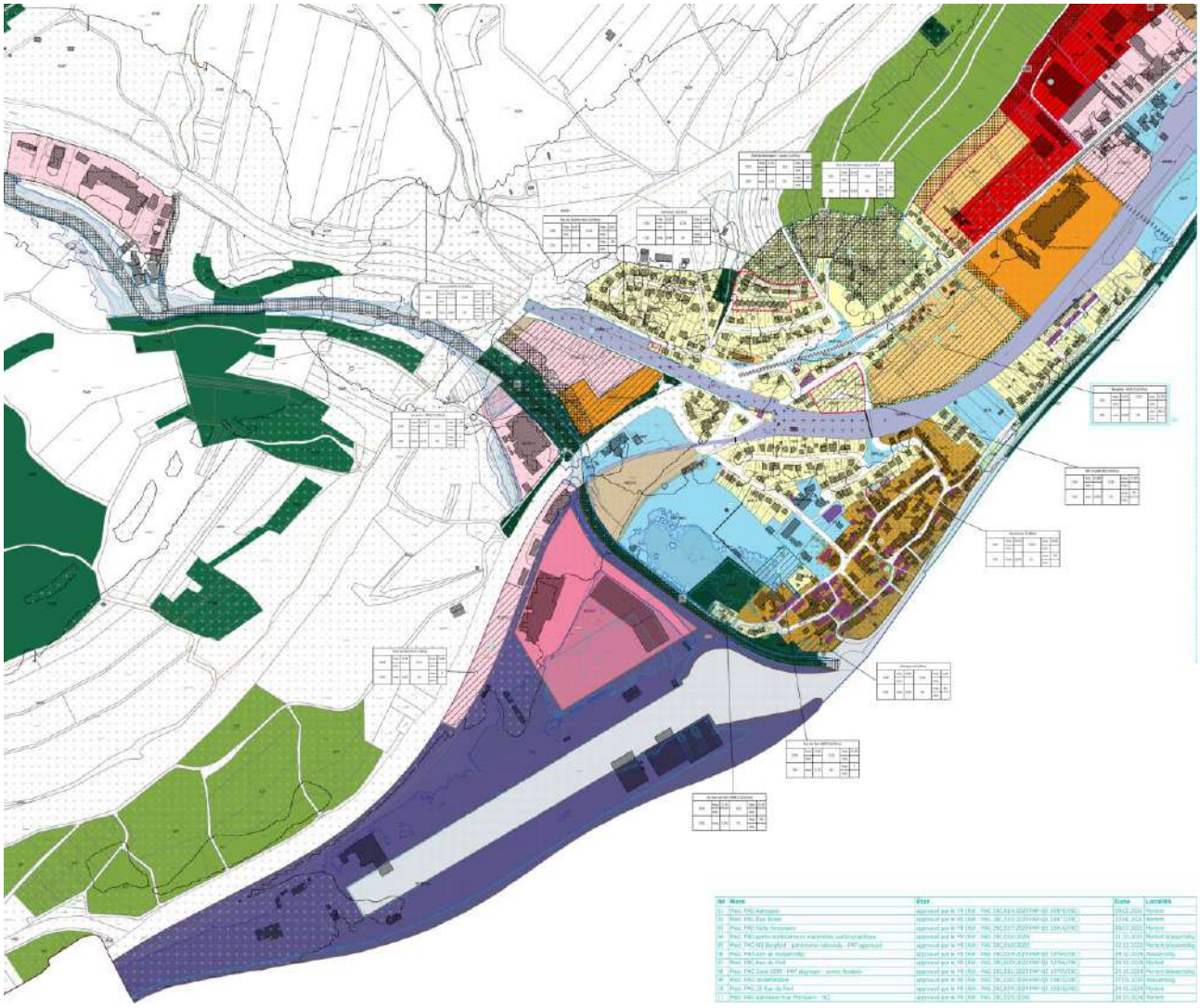
Source : www.geoportail.lu, septembre 2026

2.3 Situation légale

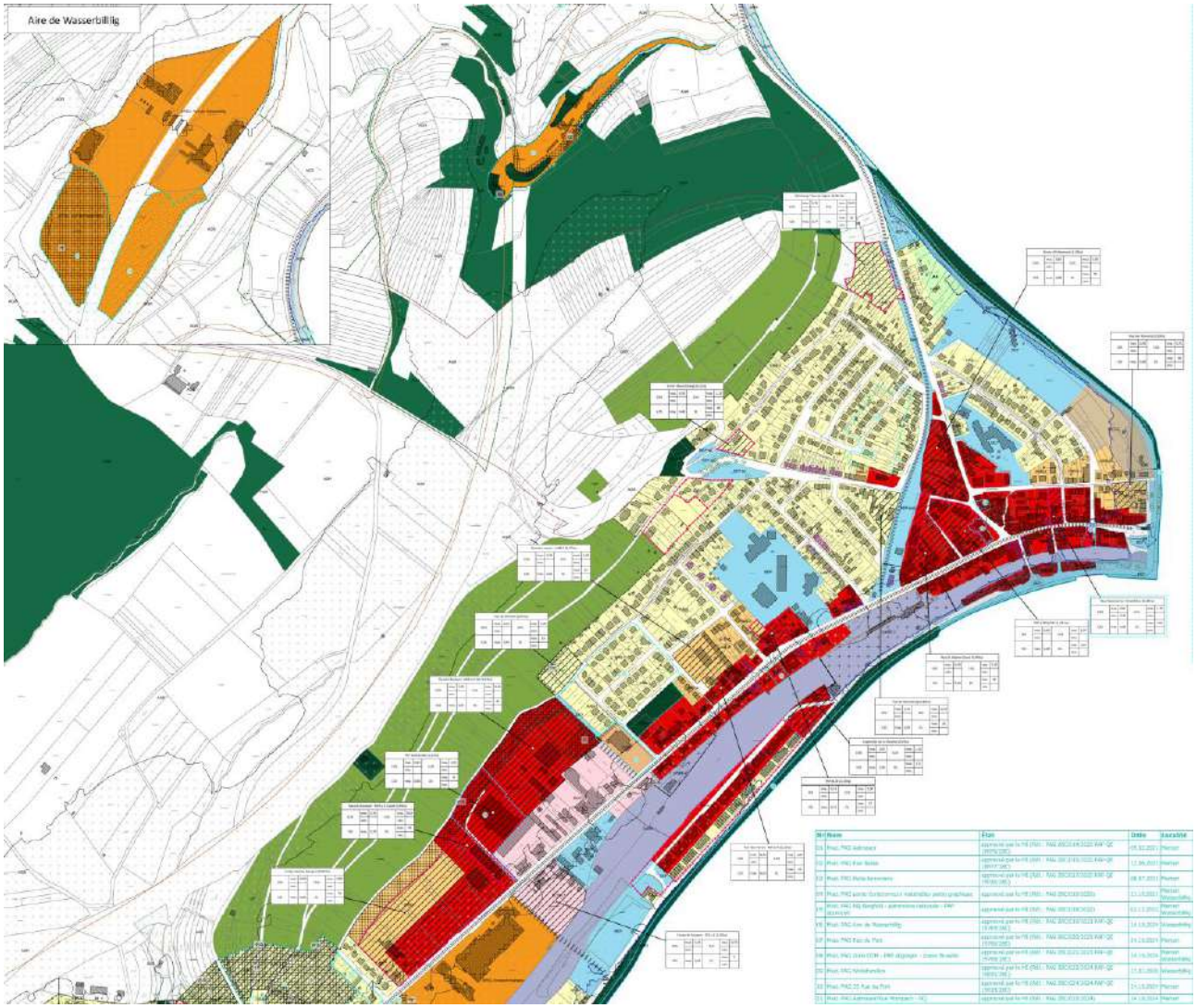
La présente modification du PAG porte sur la ModPAG « Wollefsmillen » (réf. 28C/022/2024), approuvée le 27.01.2026, correspondant à la modification n°11, actuellement en vigueur. La modification n°13 « Tiny House et erreurs matérielles » n'est pas prise en considération, celle-ci n'ayant pas encore été publiée et n'étant par conséquent pas entrée en vigueur.

2.3.1 Partie graphique

Figure 3 : Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur, approuvé le 27.01.2026
Localité de Mertert



Localité de Wasserbillig





Source : Administration Communale de Mertert, janvier 2026

2.3.2 Partie écrite

Figure 4 : Extraits de la partie écrite du PAG en vigueur ModPAG « Wollefsmillen » réf. 28C/022/2024 approuvé le 27.01.2026

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 complémentairement 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 surface 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^2 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^2 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. 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^2 de surface construite brute par immeuble bâti, des services commerciaux, artisanaux ou professionnels limitées à 5.000 m^2 de surface construite brute par immeuble bâti ainsi que des activités hôtelières. Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé que complémentairement 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. 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^2, 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^2 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^2 de surface construite brute est à prévoir ;
- un (1) emplacement par tranche de 40 m^2 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^2;
- 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 Mertert » et dont la surface construite brute est supérieure ou égale à 1.000m^2, un (1) emplacement par tranche de 15 m^2 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^2, un (1) emplacement par tranche de 40m^2 pour les premiers 1.000m^2 de surface construite brute est à réaliser. Pour les parties de bâtiment dépassant les 1.000 m^2, 1 emplacement par tranche de 15m^2 de surface construite brute est à prévoir.
- un (1) emplacement par tranche de 25 m^2 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^2 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^2 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 établissement scolaires ;
- un (1) emplacement par tranche de 100 m^2 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 m2 de surface construite brute pour les établissement artisanaux et industriels.

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.

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.

Localité	*PAP*	*Approbation définitive du Ministère de l'Intérieur / N° Dossier*	*Statut du maintien*
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 (Härewëngert)	23/12/2004 14029/28C	entier
Mertert	Lamesch-Schritz	27/09/2007 15268/28C	entier
Mertert	Aalmauer II	16/06/2008 15584/28C	partiel
Wasserbillig	Enner Mäeschbierg	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	Ellerbierg	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.

ANNEXE I : TERMINOLOGIE DU DEGRE 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 quel-conque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restau-rants, 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 sup-porter des charges supérieures à 1,5 kN/m2 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, ou-vrages 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.

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, ou-vrages 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 exté-rieurs. 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 dé-pôts 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.

Source : Administration Communale de Mertert, octobre 2026

2.4 Motivation des modifications demandées

La présente demande de modification du PAG de Mertert est élaborée conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Elle concerne une **modification de la partie écrite/graphique du PAG.**

- La modification concernant la zone superposée du PAP NQ « Am Lein » prévoit :
  - Une modification du zonage au sein du PAP NQ « Am Lein » et l'adaptation du Schéma Directeur.
  - La modification de l'article de la zone spéciale « Am Lein » afin que le PAG concorde avec la modification du PAP NQ « Am Lein ».
  - L'adaptation de l'article relatif à la zone économique communale dans la partie écrite et l'adaptation de la dénomination dans la partie graphique, conformément au règlement Grand-ducal du 2 mars 2026 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général.
  - La modification du coefficient d'occupation du sol (COS), sans transformer les gabarits mais en prenant en compte la topographie du site.
  - L'inscription d'une densité de logement (DL) pour les logements de service.
- La modification concernant le reste des prescriptions du PAG prévoit :
  - L'adaptation de l'article relatif aux zones économiques communales et régionales dans la partie écrite et l'adaptation des dénominations dans la partie graphique, conformément au règlement Grand-ducal du 2 mars 2026 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général.
  - La modification de la clé de répartition du stationnement automobile et cycliste. Afin de mieux refléter les besoins réels générés par les activités implantées, le calcul des emplacements de stationnement est désormais basé sur la surface exploitable. Cette adaptation contribue à prévenir les tensions de stationnement constatées dans le quartier existant et à limiter l'artificialisation du sol.
  - La modification de la zone superposée « servitude urbanisation – type cours d'eau » pour une mise en conformité avec un avis de la commission d'aménagement portant la référence 28C/022/2024 concernant la modification du PAG « Wollefsmillen » et l'avis du ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité portant la référence D3-26-0102-PS/2.3compl.
  - La mise à jour des PAP approuvés
  - L'adaptation de la terminologie de la partie écrite, conformément au règlement Grand-ducal du 2 mars 2026 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général et définition de la surface exploitable.

Cette demande de modification du PAG a fait l'objet d'une demande de dispense de l'étude SUP en vertu de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Cette demande de dispense a été avisée favorablement par le ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité dans son avis initial, article 2.3 du 18 août 2026 portant la référence D3-26-0102-NS/2.3 et complété par son avis complémentaire, article 2.3 du 21 octobre 2026 portant la référence D3-26-0102-PS/2.3compl (cf. Annexes en fin du présent document).

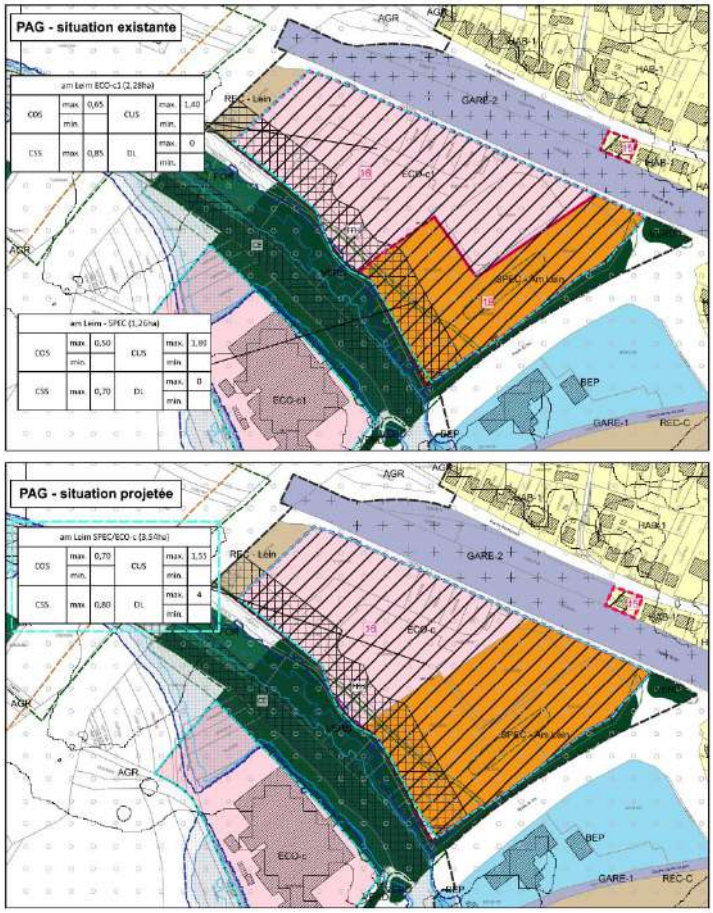
3 MODIFICATIONS DU PAG

3.1 Modifications de la partie graphique du PAG

3.1.1 Modification du zonage et des degrés d'utilisation du sol sein du PAP NQ « Am Lein »

3.1.1.1 Modification du zonage

Figure 5 : Extrait de la proposition de modification de la partie graphique du PAG



La modification de la limite séparative entre les deux zones de base du PAP NQ vise à intégrer le lot 6 au sein de la zone SPEC « Am Lein ». Il est important de souligner que les limites extérieures du PAP NQ demeurent inchangées et que les autres zones superposées ne sont pas affectées par cette adaptation. Cette modification permet de renforcer la mixité fonctionnelle à l'échelle du PAP NQ et de garantir une plus grande flexibilité dans la mise en œuvre opérationnelle du projet.

En parallèle, la modification prévoit une harmonisation des coefficients d'occupation du sol sur l'ensemble du PAP NQ. Initialement différenciées selon les zones de base, ces coefficients sont désormais unifiés afin de simplifier la lecture réglementaire du PAP et de faciliter les procédures ultérieures. Il convient de préciser que cette harmonisation n'entraine aucune modification des gabarits.

Source : LSC360 août 2026

3.1.1.2 Modification du coefficient d'occupation du sol

La présente modification vise à adapter les dispositions relatives au coefficient d'occupation du sol afin de tenir compte de la configuration topographique particulière du site.

Le nouveau coefficient d'occupation du sol prend en considération les niveaux souterrains en interaction avec le terrain naturel. Il se trouve ainsi augmenté, sans entraîner une augmentation des gabarits des constructions projetées.

Figure 6 : Plan des niveaux souterrains du PAP coupant le terrain naturel



Source : LSC360 juin 2026

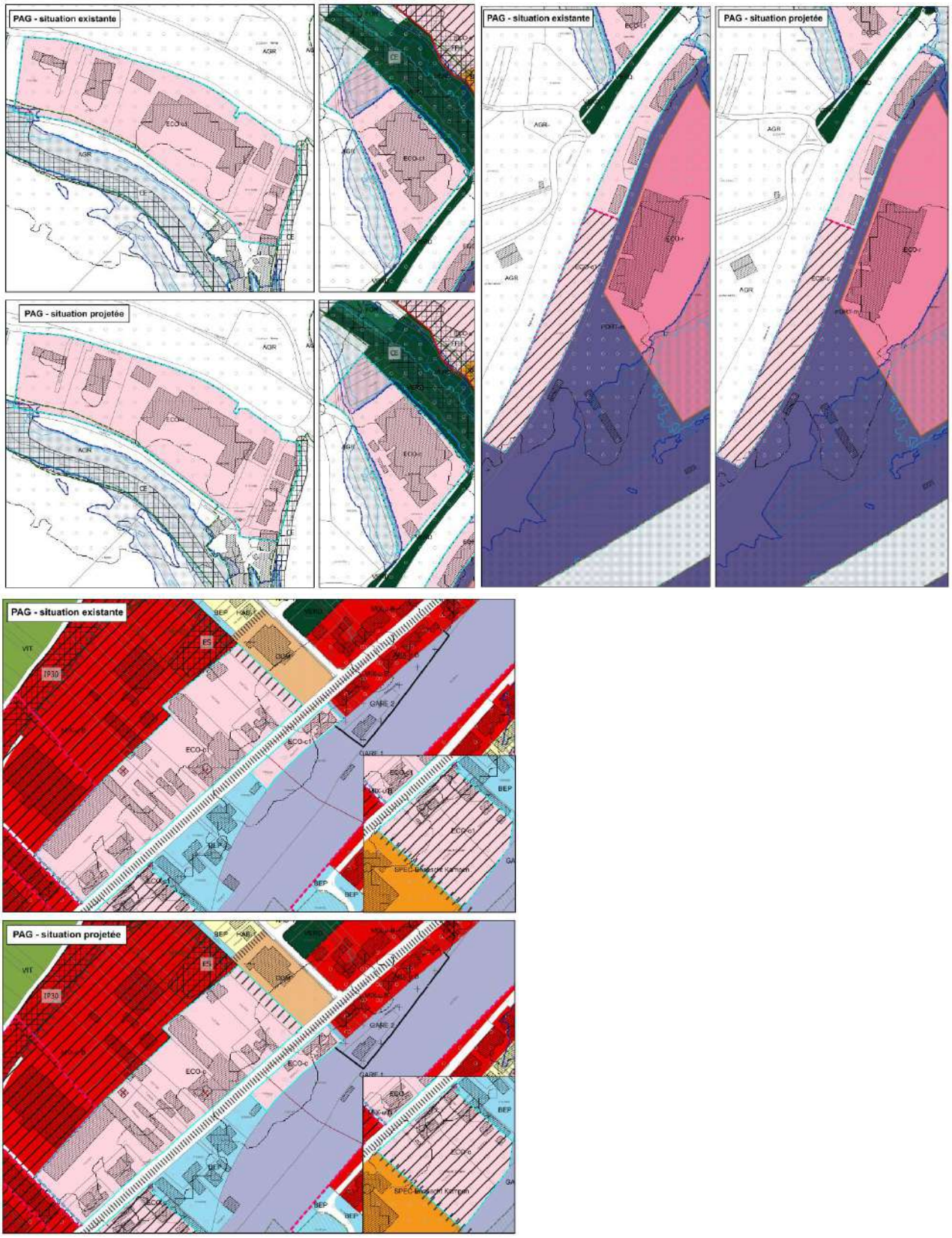
Les infrastructures projetées sont aménagées sur un même niveau altimétrique, de manière à garantir un accès fonctionnel et aisé des véhicules utilitaires aux bâtiments projetés. Par ailleurs, les niveaux de sous-sol, conçus en débord sous l'emprise de la future voirie, permettent d'optimiser l'intégration du projet dans la topographie existante et de limiter significativement les mouvements de terres ainsi que les travaux de terrassement.

3.1.1.3 Précision de la densité de logement

La présente modification vise à compléter les dispositions du PAG relatives à la densité de logement applicable au PAP NQ « Am Lein ». Le PAP NQ « Am Lein », approuvé en vigueur, autorise déjà la réalisation de logements de service au sein du secteur concerné. Toutefois, le PAG ne fixe actuellement aucune densité de logement pour cette zone, créant une incohérence entre les dispositions du PAG et celles du PAP.

Afin d'assurer une meilleure cohérence réglementaire et de refléter les possibilités de développement déjà admises par le PAP NQ approuvé, il est proposé d'inscrire une densité de logement de 4 logements par hectare brut. Cette valeur découle directement du nombre de logements de service déjà prévus et autorisés dans le cadre du PAP NQ, sans pour autant engendrer de potentiel de développement résidentiel supplémentaire.

3.1.2 Modification des zones économiques communales de type 1 en zones économiques communales



Source : LSC360, juin 2026

3.1.3 Mise à jour des plans d'aménagement particuliers en vigueur

La présente modification ajoute à la liste des plans d'aménagement particuliers (PAP NQ) en vigueur, et met à jour les éléments du tableau récapitulatif et la numérotation au sein de la partie graphique du PAG.

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

21	Mertert	Rue de Mompach-Est	12/05/2025 20028/28C	entier
22	Mertert	Rue de Mompach-Est	15/06/2026 20157/28C	entier
23	Mertert	Rue du Port	15/06/2026 20252/28C	entier
24	Wasserbillig	Esplanade de la Moselle	23/10/2025 20105/28C	entier

3.2 Modification de la partie écrite du PAG

3.2.1 Adaptation de l'article relatif à la zone spéciale « Am Lein » dans la partie écrite

La présente modification vise à préciser les dispositions du PAG relatif à la zone spéciale « Am Lein » afin d'en améliorer la lisibilité et de faciliter leur mise en œuvre lors de l'élaboration et de l'instruction des projets d'aménagement.

Les adaptations apportées ont pour objectif de clarifier certaines prescriptions applicables au sein de cette zone spéciale, sans en modifier la vocation et les principes d'aménagement définis par le PAG.

3.2.2 Adaptation de l'article relatif aux zones économiques communales et aux zones économiques régionales

Il s'agit d'adapter la partie écrite ainsi que la partie graphique à la mise à jour du règlement grand-ducal du 2 mars 2026 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune. La modification de la partie écrite reprend les articles dudit règlement grand-ducal sur le volet des zones économiques communales [ECO-c], des zones économiques régionales [ECO-r] ainsi que la nouvelle terminologie.

Toutefois, la partie écrite interdit les activités d'hébergement d'entreprises afin de préserver la vocation productive de la zone. Parallèlement, elle autorise la construction de parkhaus pour faciliter le stationnement des zones concernés.

La partie graphique de la zone économique régionale [ECO-r] n'évolue pas.

3.2.1 Interdiction de nouvelles stations-service

La présente modification vise à interdire l'implantation de nouvelles stations-service et à limiter le développement des infrastructures destinées aux énergies fossiles. Ainsi, tout agrandissement ou toute augmentation de capacité des installations de ravitaillement en énergies fossiles est prohibé.

En revanche, afin d'accompagner la transition énergétique, l'installation de points de ravitaillement pour des énergies alternatives, telles que l'électricité ou l'hydrogène, est autorisée à raison de cinq points de ravitaillement supplémentaires par station existante et/ou en remplacement des points de ravitaillement destinés aux énergies fossiles, ces deux possibilités pouvant être cumulées.

3.2.2 Modification de l'article relatif aux emplacements de stationnement au stationnement pour vélos

- **Modification de la clé de répartition du stationnement automobile et cycliste.**

La présente modification vise à adapter les dispositions relatives au calcul des besoins en stationnement afin de mieux tenir compte de l'utilisation effective des surfaces dédiées aux différentes activités.

Le mode de calcul actuellement applicable repose sur une clé de répartition basée sur la surface construite brute. La modification proposée prévoit que cette répartition soit dorénavant établie sur la base de la surface exploitable, permettant ainsi une évaluation plus représentative des besoins réels en stationnement. Cette adaptation conduit à une réduction du nombre de places de stationnement exigées, sans remettre en cause les activités autorisées ni les capacités de développement prévues par le PAG.

Cette modification fait suite aux difficultés rencontrées dans le centre de Mertert, où les surfaces à consacrer au stationnement occupent une part importante du foncier disponible. Cette situation limite les possibilités d'aménagement d'espaces verts, de lieux de rencontre et de zones contribuant à la qualité du cadre de vie.

L'adaptation proposée vise dès lors à favoriser un aménagement plus équilibré du site en réduisant l'emprise du stationnement au profit d'espaces extérieurs qualitatifs, tout en maintenant une offre de stationnement adaptée aux besoins des activités projetées.

Articulation avec les modifications du PAG en vigueur

La présente modification du PAG porte sur la ModPAG « Wollefsmillen » (réf. 28C/022/2024), approuvée le 27 janvier 2026 et correspondant à la modification n°11 actuellement en vigueur. La modification n°13 « Tiny House et erreurs matérielles » n'est pas prise en considération dans le cadre de la présente procédure, celle-ci n'ayant pas encore été publiée et n'étant dès lors pas entrée en vigueur au moment de l'élaboration du présent dossier.

Néanmoins, il convient de préciser qu'une disposition introduite par la modification n°11 a été supprimée lors de la rédaction de la modification n°13. Cette suppression n'étant pas souhaitée, la présente modification réintroduit délibérément cette disposition afin d'assurer le maintien du contenu initialement approuvé dans le cadre de la modification n°11.

3.2.3 Modification de l'article relatif à la servitude « urbanisation » - type « cours d'eau »

La présente modification fait suite aux observations émises par la Commission d'aménagement (Réf. 28C/022/2024) et vise à préciser le contenu de l'article relatif à la servitude « urbanisation » de type « cours d'eau ». Elle tient également compte de l'avis complémentaire du ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité (réf. D3-26-0102-PD/2.3compl.). Dans ce cadre, une définition de cette servitude, proposée par le ministère, est introduite par la présente modification.

3.2.4 Adaptation de la terminologie

La présente modification vise à mettre à jour la terminologie utilisée dans le PAG afin d'assurer sa conformité avec les dispositions du règlement grand-ducal modifié relatif au contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Par ailleurs, il est proposé d'introduire une définition de la surface exploitable afin de compléter les dispositions relatives au stationnement.

3.3 Adaptation du schéma directeur

En vertu de l'Article 11 du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général, le PAP « Am Lein » réf. 19030/28C approuvé par le Ministre de l'Intérieur en date du 08/11/2021 et réalisé par le bureau Luxplan se substitue au contenu du Schéma Directeur.

ETUDE PREPARATOIRE

Section 1 – Analyse globale de la situation existante

Contexte national, régional et transfrontalier

Sans objet pour la Présente demande e modification du PAG.

Démographie

Sans objet pour la Présente demande e modification du PAG.

Situation économique

Sans objet pour la Présente demande e modification du PAG.

Situation du foncier

Sans objet pour la Présente demande de modification du PAG.

Equipements collectifs

Sans objet pour la Présente demande de modification du PAG.

Mobilité

La modification concerne la thématique de la mobilité dans la mesure où elle adapte les ratios de stationnement applicables aux différentes activités. Le calcul des besoins en stationnement est désormais basé sur la surface exploitable plutôt que sur la surface construite brute.

Gestion de l'eau

La présente modification concerne les dispositions relatives à la servitude « urbanisation » de type « cours d'eau ». Elle vise à supprimer de la partie écrite les indications dimensionnelles des servitudes, celles-ci étant déjà définies dans la partie graphique du PAG. La modification permet ainsi d'assurer la cohérence entre les parties écrite et graphique du PAG, tout en maintenant les mesures de protection applicables aux cours d'eau et à leurs abords. De plus elle prend en considération les avis de la commission d'aménagement et du ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité.

Environnement naturel et humain

Sans objet pour la Présente demande de modification du PAG.

Plans et projets réglementaires et non réglementaires

Plan d'aménagement général

La présente demande de modification est établie en référence au PAG de Mertert, approuvé définitivement par la ministre de l'Intérieur le 23 août 2019 sous la référence 28C/013/2018 et par la ministre de l'Intérieur le 20 novembre 2019 sous la référence 80368/PP-mb, et qui a fait l'objet de diverses modifications dont les dernières approuvées en date du 24 octobre 2024 sous les références :

- 06 - « Aire de Wasserbillig » réf. : 28C/019/2023
- 07 - « Rue du Port (BEP) » réf. : 28C/020/2023
- 08 - « Zone COM » réf. : 28C/021/2023
- 10 - « 35 rue du Port » réf. : 28C/024/2024
- 11 - « Aalmauer » réf. : 28C/023/2024

- **Plan d'aménagement particulier « quartier existant »**

La présente demande de modification ne modifie également pas le PAP-QE de Mertert, approuvé définitivement par la ministre de l'Intérieur le 23 août 2019 sous la référence 18350/28C, 28C/013/2018, qui ont fait l'objet de diverses modifications, dont les dernières approuvées en date du 24 octobre 2024 sous les références :

- 06 - « Aire de Wasserbillig » réf. : 19764/28C
- 07 - « Rue du Port (BEP) » réf. : 19766/28C
- 08 - « Zone COM » réf. : 19765/28C
- 10 - « 35 rue du Port » réf. : 19818/28C

Potentiel de développement urbain

La présente demande de modifications ne prévoit pas d'agrandissement du périmètre constructible, ni de reclassement de parcelle en PAP « nouveau quartier » ce qui n'affecte pas le potentiel de développement urbain.

Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national

La présente demande de modifications prévoit une adaptation des articles concernant les zones économiques communales et régionales ainsi que la terminologie afin d'être en adéquation avec le règlement Grand-ducal du 2 mars 2026 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général.

Section 2 – Concept de développement

Les concepts de développement urbain, de mobilité et de paysage retenus, ainsi que les options politiques communales restent inchangés et ne sont pas remis en cause par la présente demande de modification du PAG.

Section 3 – Schéma directeur

La présente demande de modification du PAG de la commune de Mertert prévoit la modification du schéma directeur EP-SD01 « Am Lein ». En vertu de l'Article 11 du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général, le PAP « Am Lein » réf. 19030/28C approuvé par le Ministre de l'Intérieur en date du 08/11/2021 et réalisé par le bureau Luxplan se substitue au contenu du Schéma Directeur.

PARTIE ECRITE PROJETEE DU PAG (VERSION COORDONNEE)

La présente modification du PAG modifie la partie écrite du PAG approuvé, la version coordonnée est jointe en annexe du présent dossier.

PARTIE GRAPHIQUE PROJETEE DU PAG (VERSION COORDONÉE)

La présente demande de modification du PAG en vigueur de la commune de Mertert concerne tous les plans de localités :

- plan d'ensemble,
- plan de la localité de Wasserbillig,
- plan de la localité de Mertert.

La partie graphique coordonnée du PAG est jointe en annexe du présent dossier.

FICHE DE PRESENTATION

Figure 7 : Annexe du RGD – Fiche de présentation

Fiche de présentation - Commune de Mertert

Refonte général du PAG	☐	Commune de	Mertert	***N° de référence*** *(réservé au ministère)*	
Mise à jour du PAG	☐	Localité de		*Avis de la commission d'aménagement*	
		Lieu-dit		*Vote du conseil communal*	
Modification du PAG	x	Surface brute	1.506 ha	*Approbation ministérielle*	

Organisation territoriale de la commune

Région	Est	Commune de	Mertert	Surface brute du territoire	1.506 ha
		Localité de		Nombre d'habitants	5.738 hab.
CDA	☐	Quartier de		Nombre d'emplois	346 empl.
Membre du parc naturel				Espace prioritaire d'urbanisation	☐

Remarques éventuelles : *Nombre d'emplois RP2011: ohne Grenzgänger, laut Erhebung 01/2004 auf Basis Sozialversicherung ca. 1.538 Grenzgänger*
Surface brute du territoire: ACT Plan cadastral numérisé, Nombre d'habitants: RNPP 31/03/2025, Potentiel QE: PAP en vigueur et lacunes

Potentiels de développement urbain *(estimation)*

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement	140	m^2
Nombre moyen de personnes par logement	2,5	hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités	150	m^2
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	45	m^2

		nombre d'habitants			nombre appoximatif d'emplois		
	surface brute [ha]	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les quartiers existants [QE]	181,98		176	3,07%		inconnu	
dans les nouveaux quartiers [NQ]							
zones d'habitation	11,29		1.152				
zones mixtes	8,07		1.574			695	
zones d'activités	4,23					235	
zones de bâtiments et d'équipements publics	0,49						
autres	1,83						
TOTAL [NQ]	25,91		2.726	47,51%		930	inconnu
TOTAL [NQ] + [QE]	207,89	5.738	2.902	50,58%	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	108	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 Mertert

Refonte général du PAG	☐	Commune de	Mertert	***N° de référence*** *(réservé au ministère)*	
Mise à jour du PAG	☐	Localité de	Mertert	*Avis de la commission d'aménagement*	
		Lieu-dit		*Vote du conseil communal*	
Modification du PAG	x	Surface brute	1.506 ha	*Approbation ministérielle*	

Organisation territoriale de la commune		**La présente fiche concerne :**			
Région	Est	Commune de	Mertert	Surface brute du territoire	902 ha
		Localité de	Mertert	Nombre d'habitants	2.120 hab.
CDA	☐	Quartier de	-	Nombre d'emplois	inconnu empl.
Membre du parc naturel				Espace prioritaire d'urbanisation	☐
Remarques éventuelles	*Localité de Mertert comprend la section cadastrale C de Mertert*				

Potentiels de développement urbain *(estimation)*

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement	140	m^2
Nombre moyen de personnes par logement	2,50	hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités	150	m^2
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	45	m^2

		nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
	surface brute [ha]	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les quartiers existants [QE]	109,69		75	3,54%		inconnu	
dans les nouveaux quartiers [NQ]							
zones d'habitation	9,65		874				
zones mixtes	5,52		643			321	
zones d'activités	4,23					235	
zones de bâtiments et d'équipements publics	0,49						
autres	1,83						
TOTAL [NQ]	21,72		1.517	71,56%		556	inconnu
TOTAL [NQ] + [QE]	131,41	2.120	1.592	75,09%	inconnu	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	1,13	ha	Nombre d'immeubles isolés protégés	60 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		Commune de	Mertert	***N° de référence*** *(réservé au ministère)*	
Mise à jour du PAG		Localité de	Wasserbillig	*Avis de la commission d'aménagement*	
		Lieu-dit		*Vote du conseil communal*	
Modification du PAG	x	Surface brute	1.506 ha	*Approbation ministérielle*	

Organisation territoriale de la commune		**La présente fiche concerne :**			
Région	Est	Commune de	Mertert	Surface brute du territoire	600,62 ha
		Localité de	Wasserbillig	Nombre d'habitants	3.618 hab.
CDA				Nombre d'emplois	inconnu empl.
		Quartier de			
Membre du parc naturel				Espace prioritaire d'urbanisation	
Remarques éventuelles	*Localité de Wasserbillig comprend les sections cadastrales A de Langsur et B de Wasserbillig*				

Potentiels de développement urbain *(estimation)*

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement	140	m²
Nombre moyen de personnes par logement	2,5	hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités	150	m²
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	45	m²

		nombre d'habitants			nombre appoximatif d'emplois		
	surface brute [ha]	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les quartiers existants [QE]	72,29		101	3,35%		inconnu	
dans les nouveaux quartiers [NQ]							
zones d'habitation	1,64		164				
zones mixtes	2,55		505			374	
zones d'activités						-	
zones de bâtiments et d'équipements publics							
autres							
TOTAL [NQ]	4,19		669	18,49%		374	inconnu
TOTAL [NQ] + [QE]	76,48	3.618	770	21,28%	inconnu	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	9,07	ha	Nombre d'immeubles isolés protégés	48	u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	0	ha			
Surfaces totales des secteurs protégés «vestiges archéologiques»	0	ha			

Source : LSC360, mai 2026

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Localisation du projet de modification « Am Lein » à Mertert 7

Figure 2 : Extrait du plan cadastral et de l'orthophoto des parcelles concernées par la modification du PAG 8

Figure 3 : Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur approuvé le 24/10/2024 11

Figure 4 : Extraits de la partie écrite du PAG en vigueur ModPAG « Wollefsmillen » réf. 28C/022/2024 approuvé le 27.01.2026 14

Figure 5 : Extrait de la proposition de modification de la partie graphique du PAG 21

Figure 6 : Plan des niveaux souterrains du PAP coupant le terrain naturel 22

Figure 7 : Annexe du RGD – Fiche de présentation 33

ANNEXES

Avis du Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité

- Avis article 2.3 de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, référence D3-26-0102-NS/2.3 datant du 18 août 2026
- Avis complémentaire article 2.3 de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, référence D3-26-0102-PS/2.3compl datant du 21 octobre 2026

Plans complets de la situation en vigueur et projetée

- Plans « d'adaptation PAP NQ Am Lein » – plan 001

  (*Fond de plan : Plan cadastral numérisé (PCN 2024) : Echelle : 1 : 2 500)*

- Plans « Modification de la dénomination de la zone [ECO-c] et numérotation des PAP approuvés » - plans 002 à 009

  (*Fond de plan : Plan cadastral numérisé (PCN 2022) : Echelle : 1 : 2 500)*

Demande d'approbation

- Plans « d'adaptation PAP NQ Am Lein » – plan 010

  (*Fond de plan : Plan cadastral numérisé (PCN 2024) : Echelle : 1 : 2 500)*

- Plans « Modification de la dénomination de la zone [ECO-c] et numérotation des PAP approuvés » - plans 011 à 018

  (*Fond de plan : Plan cadastral numérisé (PCN 2022) : Echelle : 1 : 2 500)*

Version coordonnée de la partie graphique

- Plan d'ensemble de la commune de Mertert – plan 0001

  (Fond de plan : Plan cadastral numérisé (PCN) et BD-L-TC ; Echelle : 1 : 10 000)

- Plan de la localité de Wasserbillig – plan 0002

  (Fond de plan : Plan cadastral numérisé (PCN 2022) ; Echelle : 1 : 2 500)

- Plan de la localité de Mertert – plan 0003

  (Fond de plan : Plan cadastral numérisé (PCN 2022) ; Echelle : 1 : 2 500)

Version coordonnée de la partie écrite

Version non coordonnée de la partie écrite

Schéma directeur

- Schéma directeur – EP-SD01 « Am Lein »

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Environnement, du Climat
et de la Biodiversité

Présenté le
19 AOUT 2026
Commune de MERTERT

Administration communale de Mertert
B.P. 4
L-6601 Wasserbillig

Références : D3-26-0102-NS/2.3
Dossier suivi par : Nicolas Schmitz
Tél. : (+352) 247-86819
E-mail : nicolas.schmitz@mev.etat.lu

Luxembourg, le 18 AOUT 2026

Objet : **Loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (avis article 2.3)**

Projet de modification ponctuelle de la partie graphique et écrite du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Mertert-Wasserbillig

Monsieur le Bourgmestre,

Je me réfère à votre courrier du 23 juillet 2026 dans le contexte du dossier émargé et vous informe que je partage l'appréciation comme quoi des incidences notables sur l'environnement dans le sens de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (ci-après « loi modifiée du 22 mai 2008 ») ne sont pas prévisibles à travers la mise en œuvre du projet. Une analyse plus approfondie dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales n'est donc pas nécessaire.

Je me permets de vous rappeler que conformément aux dispositions de l'article 2.7 de la loi modifiée du 22 mai 2008, la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale ainsi que les raisons qui auront abouti à cette conclusion devront faire l'objet d'une publicité adéquate.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

Pour le Ministre de l'Environnement, du Climat
et de la Biodiversité

Gilles Biver
Conseiller de Gouvernement 1ère classe

Copie : Ministère des Affaires intérieures
Administration de la nature et des forêts

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Environnement, du Climat
et de la Biodiversité

Administration communale de Mertert
B.P. 4
L-6601 Wasserbillig

Références : D3-26-0102-PS/2.3compl
Dossier suivi par : Pit Steinmetz
Tél. : (+352) 247-86857
E-mail : pit.steinmetz@mev.etat.lu

Luxembourg, le 21 OCT. 2026

Objet : **Loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (avis complémentaire, article 2.3)**

Projet de modification ponctuelle de la partie graphique et écrite du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Mertert-Wasserbillig

Monsieur le Bourgmestre,

En date du 6 octobre 2026, j'ai reçu la demande d'un avis complémentaire dans le contexte du dossier émargé. Cette demande a été complétée par courriel en date du 8 octobre 2026. Un premier avis selon la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (ci-après « loi modifiée du 22 mai 2008 ») a été émis en date du 18 août 2026. Le projet prévoit plusieurs adaptations, par exemple, au regard de la définition des zones d'activités économiques et de la zone de servitude « urbanisation » - type cours d'eau (CE) et notamment au niveau du PAP NQ « Am Lein ». L'appréciation comme quoi des incidences notables sur l'environnement dans le sens de la loi modifiée du 22 mai 2008 ne sont pas prévisibles à travers la mise en œuvre du projet peut être partagée. Une analyse plus approfondie dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales n'est donc pas nécessaire.

Nonobstant, il importe de prendre pour la définition de la zone de servitude « urbanisation » - type cours d'eau (CE) les dispositions suivantes :

« La zone de servitude « urbanisation - cours d'eau » a pour objet de protéger les cours d'eau et de contribuer à l'atteinte de leur bon état visé l'article 5 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

Cette servitude, située de part et d'autre du cours d'eau à ciel ouvert ou canalisé, dont la largeur est adaptée aux caractéristiques (typologie, largeur, type d'habitat, etc.) du cours d'eau comprend une bande enherbée ou boisée ou de manière exceptionnelle des constructions existantes.

Dans cette servitude, toute nouvelle construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel sont interdits. Par dérogation à ce qui précède, des infrastructures techniques spécifiques (ouvrage de franchissement, réseaux, bassin d'orage, rétention d'eau), des aménagements et travaux d'utilité publique ou des mesures de renaturation ou de revalorisation peuvent être autorisés, à condition que ceux-ci n'entraînent pas une dégradation des cours d'eau et ne compromettent pas l'atteinte de leur bon état.

Les constructions existantes peuvent subir des transformations ou changements d'affectation, à condition que ceux-ci n'entraînent pas une dégradation des cours d'eau et ne compromettent pas l'atteinte de leur bon état. »

Par ailleurs, au regard des logements autorisables selon le PAG projeté par la définition d'une densité de logements de 4 unités par hectare, il y a lieu de rendre attentif aux points suivants afin de limiter au maximum le potentiel de conflit acoustique :

- Par l'arrêté 1/21/0697 du 18 novembre 2022, tel que modifié par l'arrêté 1/24/0450 du 9 décembre 2024, le ministre ayant l'Environnement dans ses attributions a délivré l'autorisation d'exploitation de la zone d'activités « Am Lein » à Mertert sur base de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés. L'arrêté 1/21/0697 fixe entre autres les conditions d'exploitation en matière de lutte contre le bruit (article 3, chapitre 2.1.2.2.), dont les émissions sonores admissibles sur les différentes parcelles de la zone d'activité (contingents d'émissions de bruit) ainsi que les niveaux de bruit équivalents en provenance d'une entreprise à la limite d'un local sensible, y compris les pièces des habitations, à l'intérieur de la zone d'activité. Ainsi, il est recommandé de vérifier, avant tout aménagement ou occupation d'un logement, le respect de ces conditions afin d'éviter toute non-conformité avec ledit arrêté.

- Lors du choix de l'implantation et de l'orientation des logements à l'intérieur de la zone d'activité, il est recommandé de prendre en compte également le bruit environnemental existant émanant notamment du trafic routier et ferroviaire sur les axes adjacents. Des informations relatives aux cartes stratégiques du bruit peuvent être consultés sur geoportail.lu (Thème : Environnement > Bruit environnemental > Modélisation > [...]) et emwelt.lu[1].

- D'une manière générale, les dispositions du règlement grand-ducal modifié du 13 février 1979 concernant le niveau de bruit dans les alentours immédiats des établissements et des chantiers sont à considérer.

- Le Ministère des Affaires intérieures a émis le 15 mai 2026 la circulaire n°2026-043 intitulée « Admission de logements dans les zones d'activités économiques »[2], évoquant entre autres la compatibilité de la zone d'activité avec l'habitat, ainsi que la prise en compte des autorisations

[1] https://environnement.public.lu/fr/loft/bruit/surveillance-bruit/cartes-bruit.html
[2] https://maint.gouvernement.lu/fr/circulaires/circulaires2026/circulaire-2026-043.html

délivrées ou à délivrer sur base de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés.

Je me permets de vous rappeler que conformément aux dispositions de l'article 2.7 de la loi modifiée du 22 mai 2008, la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale ainsi que les raisons qui auront abouti à cette conclusion devront faire l'objet d'une publicité adéquate.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

Pour le Ministre de l'Environnement, du Climat
et de la Biodiversité

Marianne Mousel
Premier Conseiller de Gouvernement

Copie : Ministère des Affaires intérieures
Administration de la nature et des forêts

Notre référence : D3-26-0102-PS/2.3compl

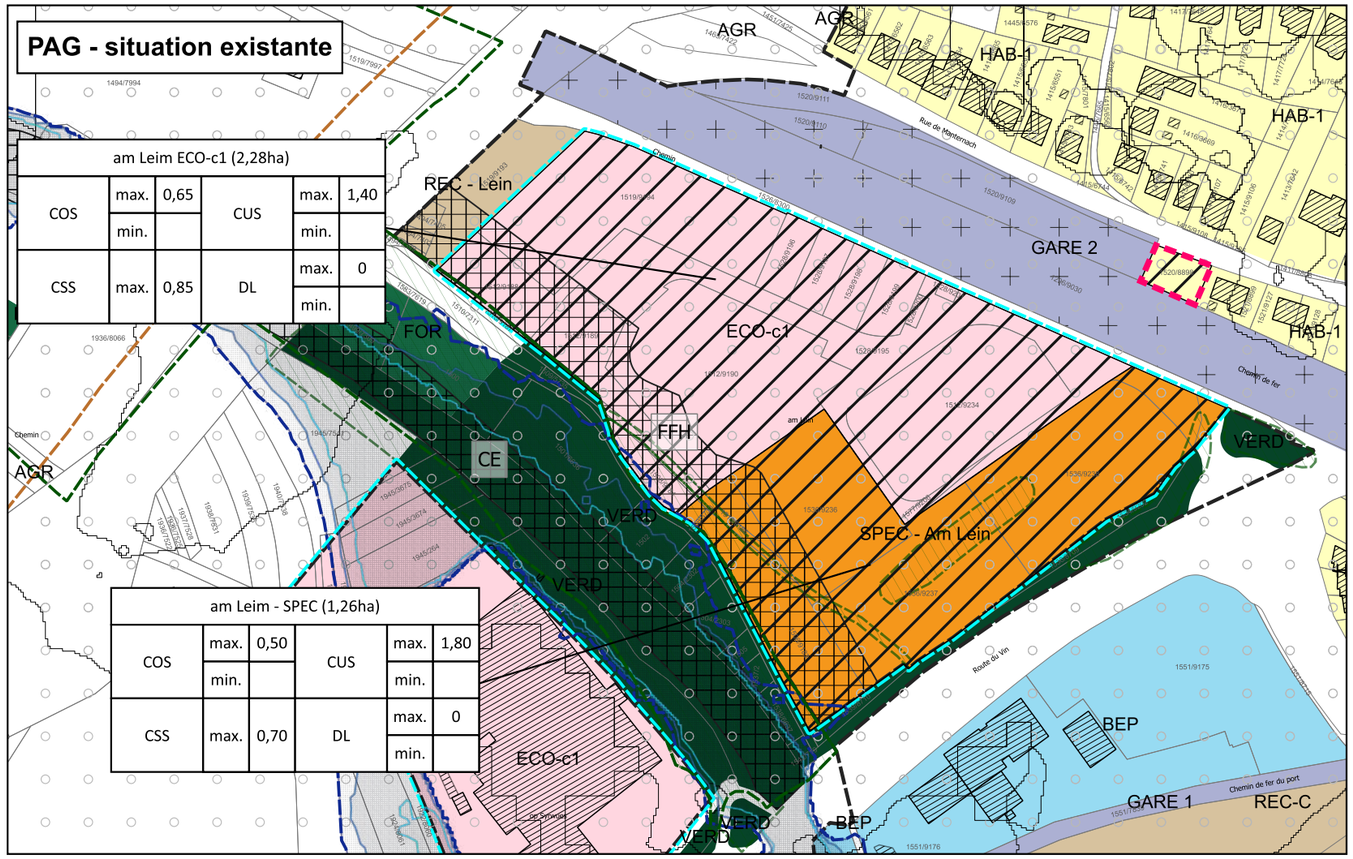
Adresse postale :
L-2918 Luxembourg

Tél (+352) 247-86824
Fax (+352) 40 04 10

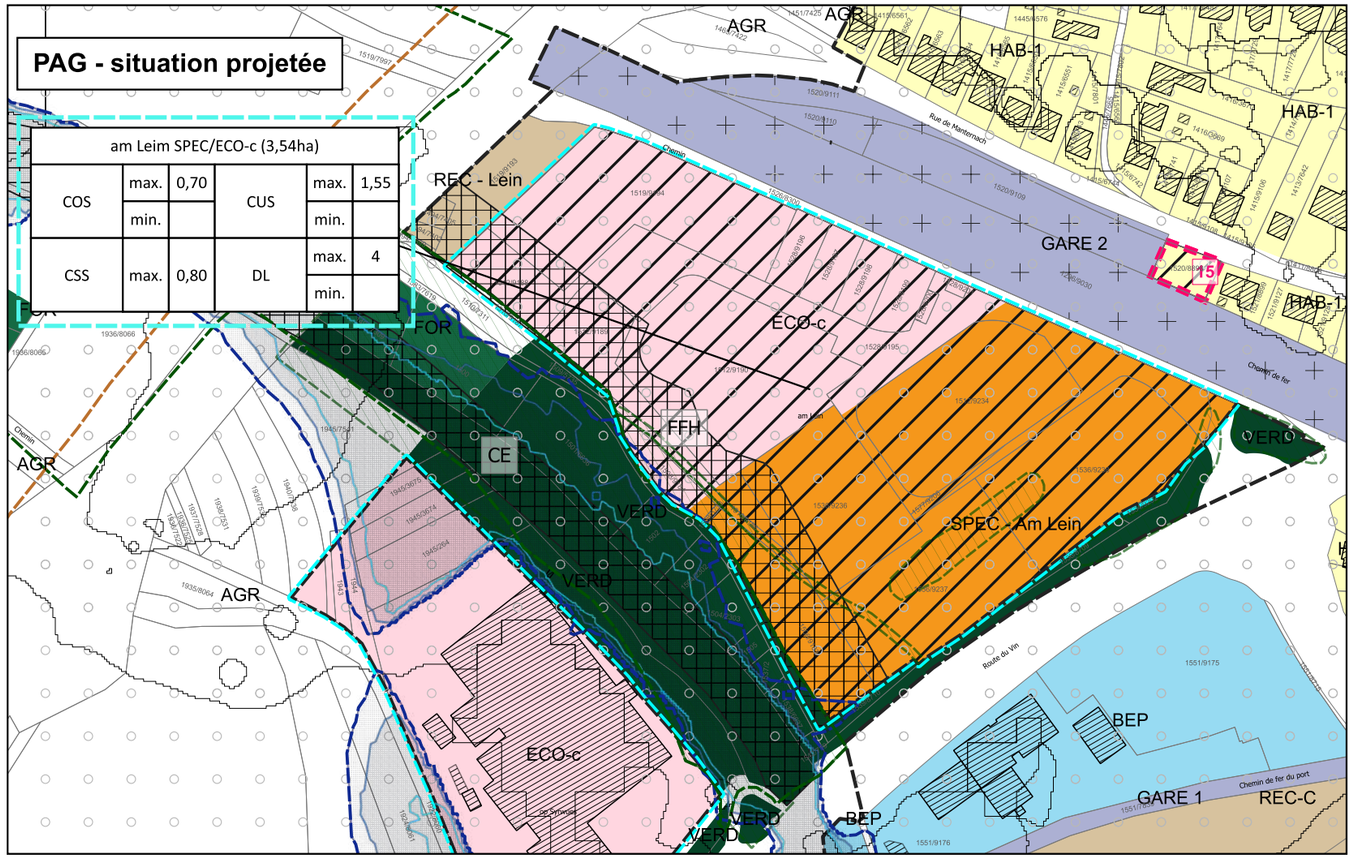
info@mev.etat.lu
www.emwelt.lu

www.gouvernement.lu
www.klima.lu

PAG - situation existante



PAG - situation projetée



Légende du plan d'aménagement général

Délimitation de la zone verte

Délimitation de la modification

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

- HAB-1 — Zone d'habitation 1
- BEP — Zone de bâtiments et d'équipements publics
- ECO-c1 — Zone d'activités économiques communale type 1
- PORT-m — Zone de port de marchandises
- GARE-1 — Zone de gares ferroviaires et routières 1
- GARE-2 — Zone de gares ferroviaires et routières 2
- REC — Zone de sport et de loisirs
- REC-c — Zone de sport et de loisirs "Camping"
- SPEC — Zone spéciale

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées (conformément au règlement grand-ducal du 2 mars 2026)

- ECO-c — Zone d'activités économiques communale

Zone verte:

- AGR — Zone agricole
- FOR — Zone forestière
- VERD — Zone de verdure

Représentation schématique du degré du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»:

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zones superposées:

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

Zone de servitude "urbanisation"

- CE — Servitude de type "cours d'eau"
- FFH — Servitude de type "recul réseau Natura 2000"

Zone de bruit (LNGT, 55 dB)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- à l'aménagement du territoire
- à la protection de la nature et des ressources naturelles (NATURA-2000)
- à la gestion de l'eau
- HQ10
- HQ100
- HQExtrem

Informations supplémentaires à titre indicatif et non-exhaustif:

- Plan d'aménagement particulier dûment approuvé ou en procédure d'approbation
- Biotopes selon articles 17 (polygone) (*1)

Fond de plan:

- Limite communale
- Parcellaire (PCN 16.05.2024)
- Bâtiment existant (PCN 08.01.2018)

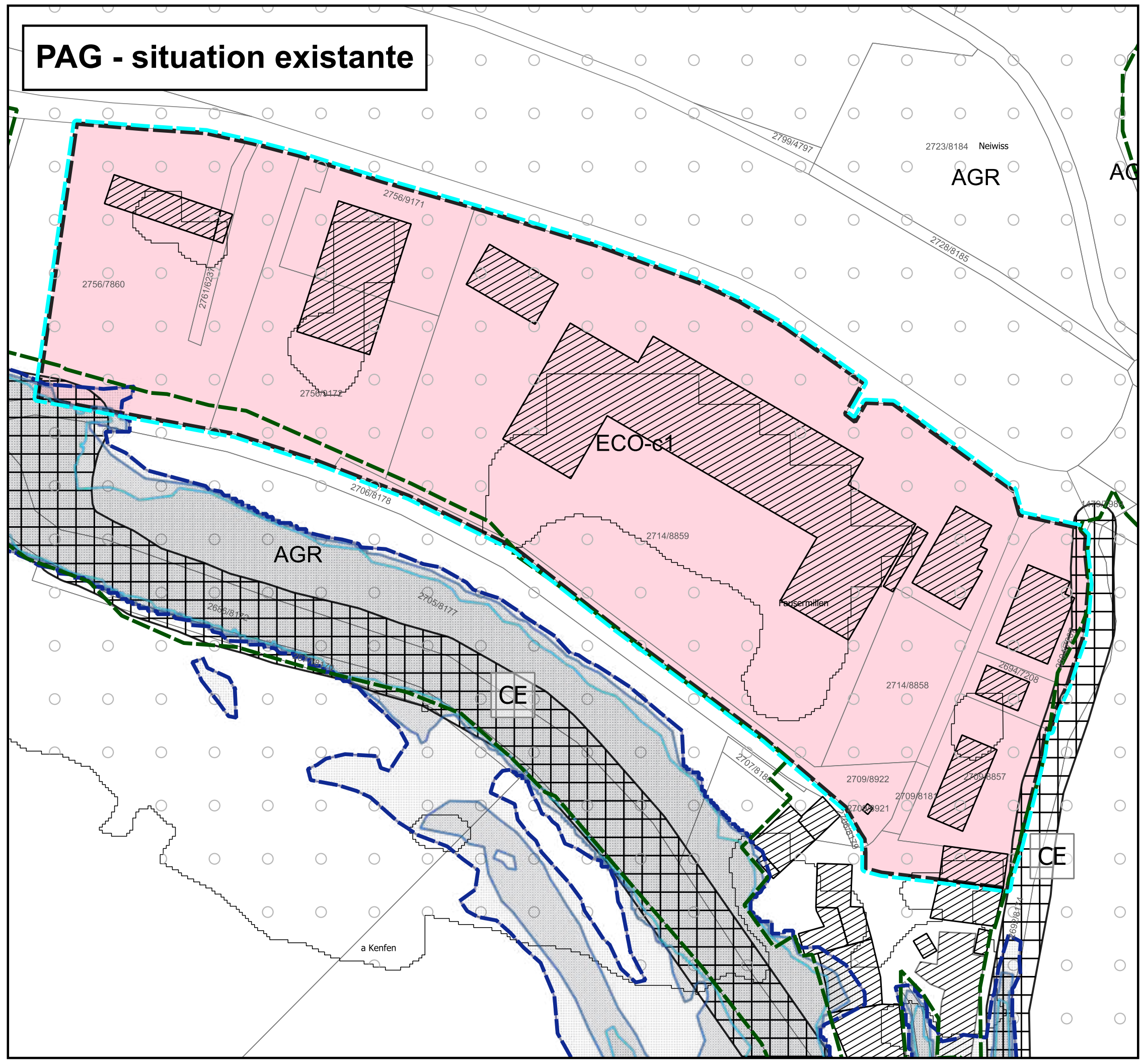
(1*) Origine: Cadastre de biotopes 2009, Cadastre de biotopes des milieux ouverts (2014), Biotopes supplémentaires de la SUP 2018

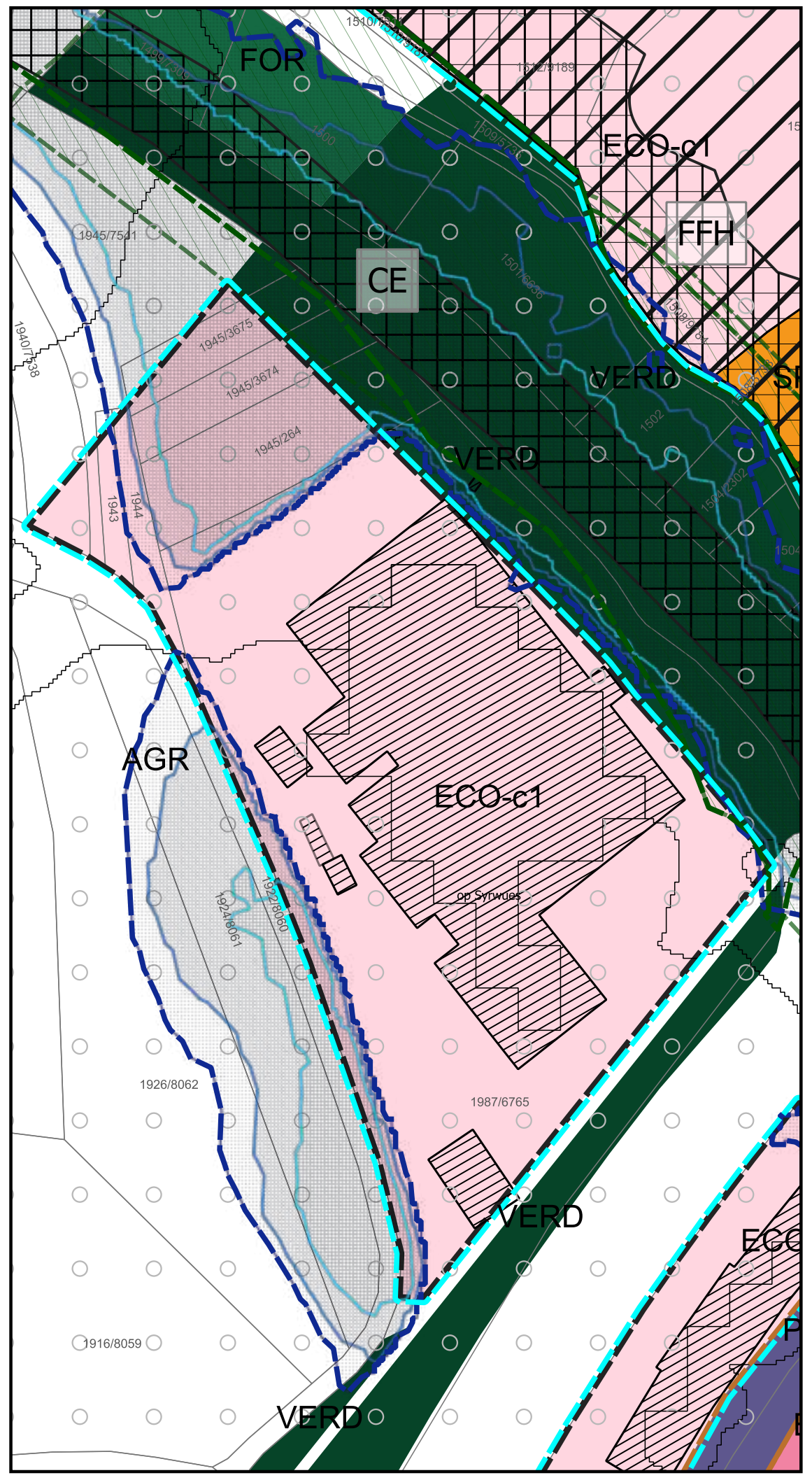
INDICE	DATE	MODIFIÉ PAR	VÉRIFIÉ PAR	MODIFICATION

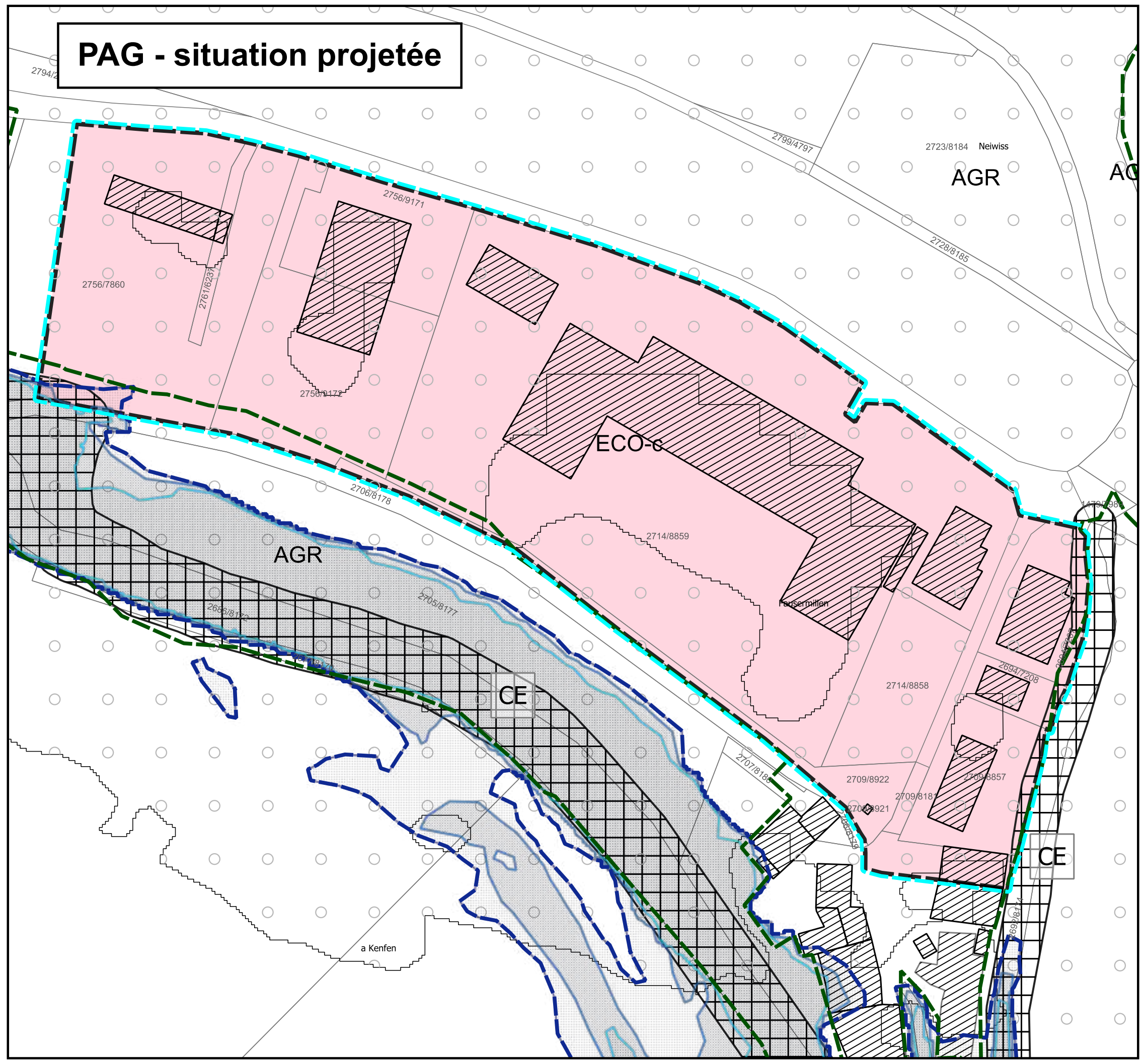
MAÎTRE D'OUVRAGE	COMMUNE DE MERTERT MAERTERT-WAASSERBËLLEG Commune de MERTERT
PROJET	PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL Modification du PAG « Am Lein, zones économiques, servitude cours d'eau et adaptations ponctuelles »
OBJET	SITUATION EXISTANTE ET PROJETÉE ADAPTATION NQ "AM LEIN" ET NUMERATION DES PAP APPROUVES
BUREAU D'ÉTUDES	LSC 360 4, rue Albert Simon L-5315 Contern T (+352) 26 390-1 LSC360.lu

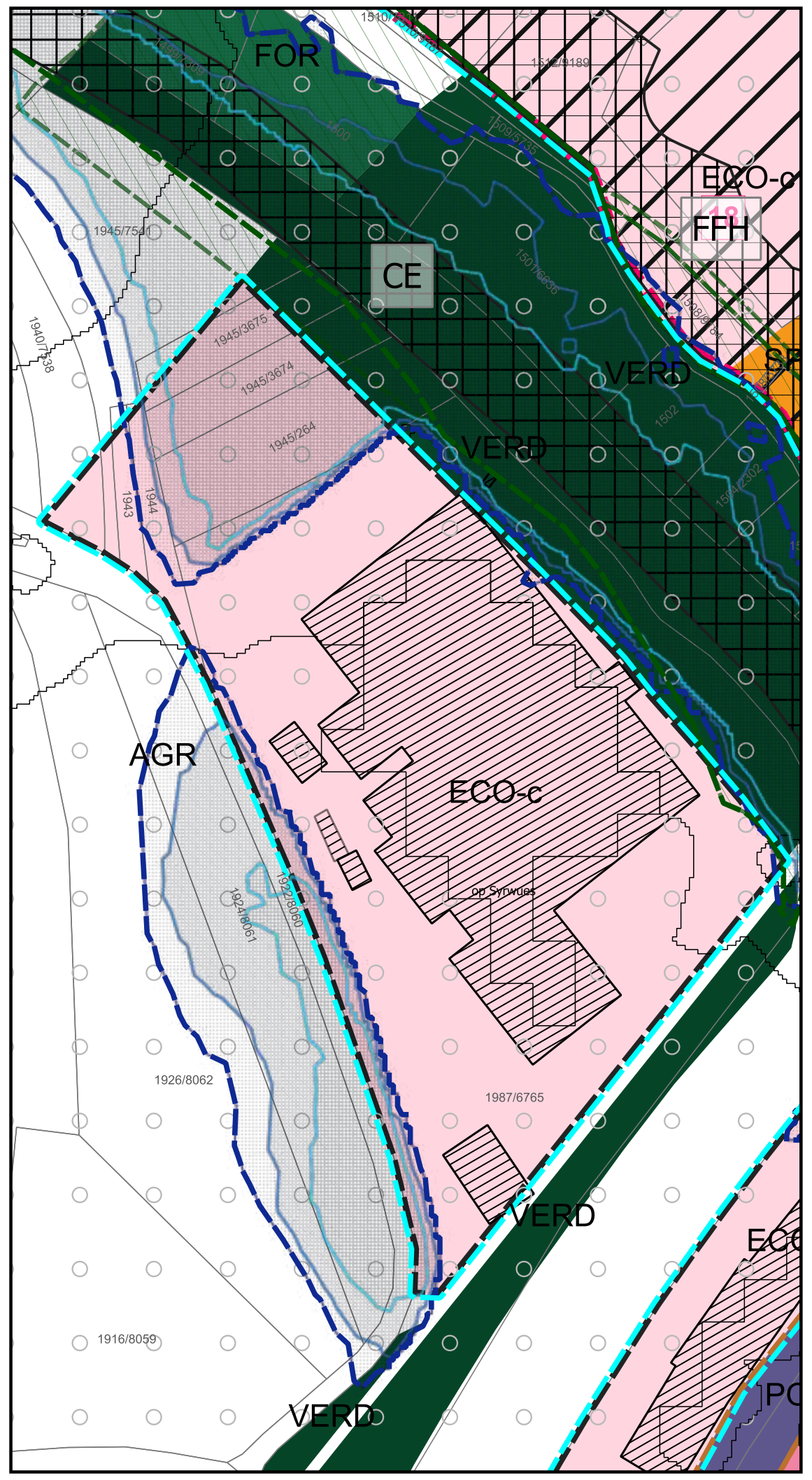
DESSINÉ PAR	VKS	DATE	15.10.2026
VÉRIFIÉ PAR	EGA	ÉCHELLE	1/2.500 (0 10 20 m)
CONTROLÉ PAR	MHH		
FICHIER	P:\LSC360\2025\20250605-LSC360-SPL-URB-Mod.PAG-PAPAmLein-Mertert\C_Production\C4_Plans		
PLAN N°	20250605-PLAN-001-ModPAG Am Lein_Zone ECO_SERV CE_adaptations ponctuelles_situation exis-proj		

1. Toutes les informations et les dimensions sont à vérifier avant la construction. Pour l'exactitude des mesures l'entrepreneur est responsable. S'ils sont non conformes aux plans actuels, l'entrepreneur doit informer le bureau d'ingénierie directement, avant le début de la construction. Toutes modifications non déclarées ne seront pas prise en compte.
2. Toutes les exécutions sont à réaliser selon les normes (CRTIB/DIN ...) et suivant la réglementation actuellement en vigueur.
3. Les plans actuels sont sujet à des modifications si les conditions du chantier le nécessite.









Légende du plan d'aménagement général

Délimitation de la zone verte

Délimitation de la modification

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

- ECO-c1 — Zone d'activités économiques communale
- ECO-r — Zone d'activités économiques régionale
- PORT-m — Zone de port de marchandises
- SPEC — Zone spéciale

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées (conformément au règlement grand-ducal du 2 mars 2026)

- ECO-c — Zone d'activités économiques communale

Zone verte:

- AGR — Zone agricole
- FOR — Zone forestière
- VERD — Zone de verdure

Représentation schématique du degré du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»:

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max. / (min.)
CSS	max.	DL	max. / (min.)

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zones superposées:

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

Zone de servitude "urbanisation"

- CE — Servitude de type "cours d'eau"
- FFH — Servitude de type "recul réseau Natura 2000"

Zone de bruit (LNGT, 55 dB)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- à l'aménagement du territoire
- à la protection de la nature et des ressources naturelles (NATURA-2000)
- à la gestion de l'eau
- HQ10
- HQ100
- HQExtrem

Informations supplémentaires à titre indicatif et non-exhaustif:

- Plan d'aménagement particulier dûment approuvé ou en procédure d'approbation
- Biotopes selon articles 17 (polygone) (*1)

Fond de plan:

- Limite communale
- Parcellaire (PCN 16.05.2024)
- Bâtiment existant (PCN 08.01.2018)

(1*) Origine: Cadastre de biotopes 2009, Cadastre de biotopes des milieux overts (2014), Biotopes supplémentaires de la SUP 2018

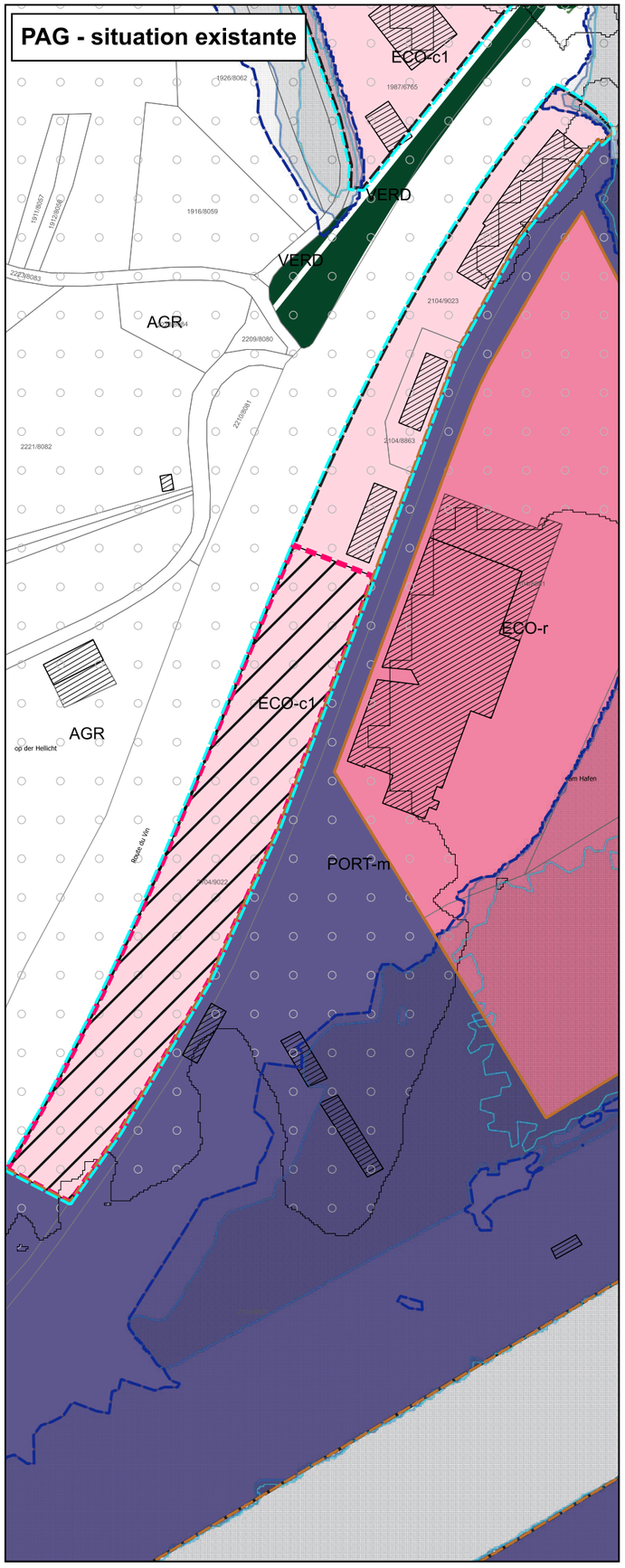
INDICE	DATE	MODIFIÉ PAR	VÉRIFIÉ PAR	MODIFICATION

MAÎTRE D'OUVRAGE	**COMMUNE DE MERTERT** (MÄERTERT-WAASSERBËLLEG – Commune de MERTERT)
PROJET	**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL** **Modification du PAG « Am Lein, zones économiques, servitude cours d'eau et adaptations ponctuelles »**
OBJET	**SITUATION EXISTANTE ET PROJETÉE** **MODIFICATION DE LA DENOMINATION DE LA ZONE ECO-C**
BUREAU D'ÉTUDES	LSC 360 — 4, rue Albert Simon, L-5315 Contern, T (+352) 26 390-1, LSC360.lu

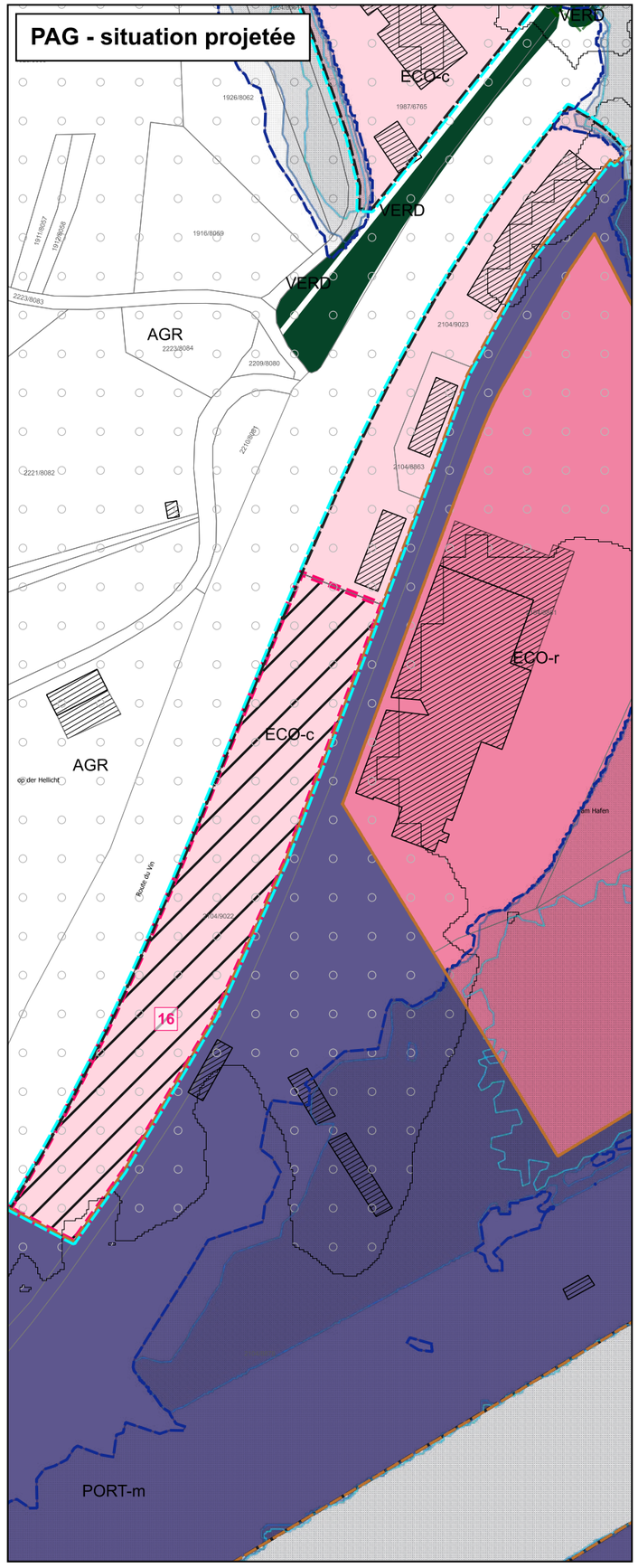
DESSINÉ PAR	VKS	DATE	15.10.2026
VÉRIFIÉ PAR	EGA	ÉCHELLE	1/2.500 (0 – 10 – 20 m)
CONTROLÉ PAR	MHH		
FICHIER	P:\LSC360\2025\20250605-LSC360-SPL-URB-Mod.PAG-PAPAmLein-Mertert\C_Production\C4_Plans		
PLAN N°	20250605-PLAN-002-ModPAG Am Lein_Zone ECO_SERV CE_adaptations ponctuelles_situation exis-proj		

1. Toutes les informations et les dimensions sont à vérifier avant la construction. Pour l'exactitude des mesures l'entrepreneur est responsable. S'ils sont non conformes aux plans actuels, l'entrepreneur doit informer le bureau d'ingénierie directement, avant le début de la construction. Toutes modifications non déclarées ne seront pas prise en compte.
2. Toutes les exécutions sont à réaliser selon les normes (CRTIB/DIN ...) et suivant le réglementation actuellement en vigueur.
3. Les plans actuels sont sujet à des modifications si les conditions du chantier le nécessite.

PAG - situation existante



PAG - situation projetée



Légende du plan d'aménagement général

Délimitation de la zone verte

Délimitation de la modification

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

- ECO-c1 — Zone d'activités économiques communale type 1
- ECO-r — Zone d'activités économiques régionale
- PORT-m — Zone de port de marchandises

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées (conformément au règlement grand-ducal du 2 mars 2026)

- ECO-c — Zone d'activités économiques communale

Zone verte:

- AGR — Zone agricole
- VERD — Zone de verdure

Représentation schématique du degré du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»:

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zones superposées:

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

Zone de bruit (LNGT, 55 dB)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- à l'aménagement du territoire
- à la gestion de l'eau
- HQ10
- HQ100
- HQExtrem

Informations supplémentaires à titre indicatif et non-exhaustif:

Plan d'aménagement particulier dûment approuvé ou en procédure d'approbation

Fond de plan:

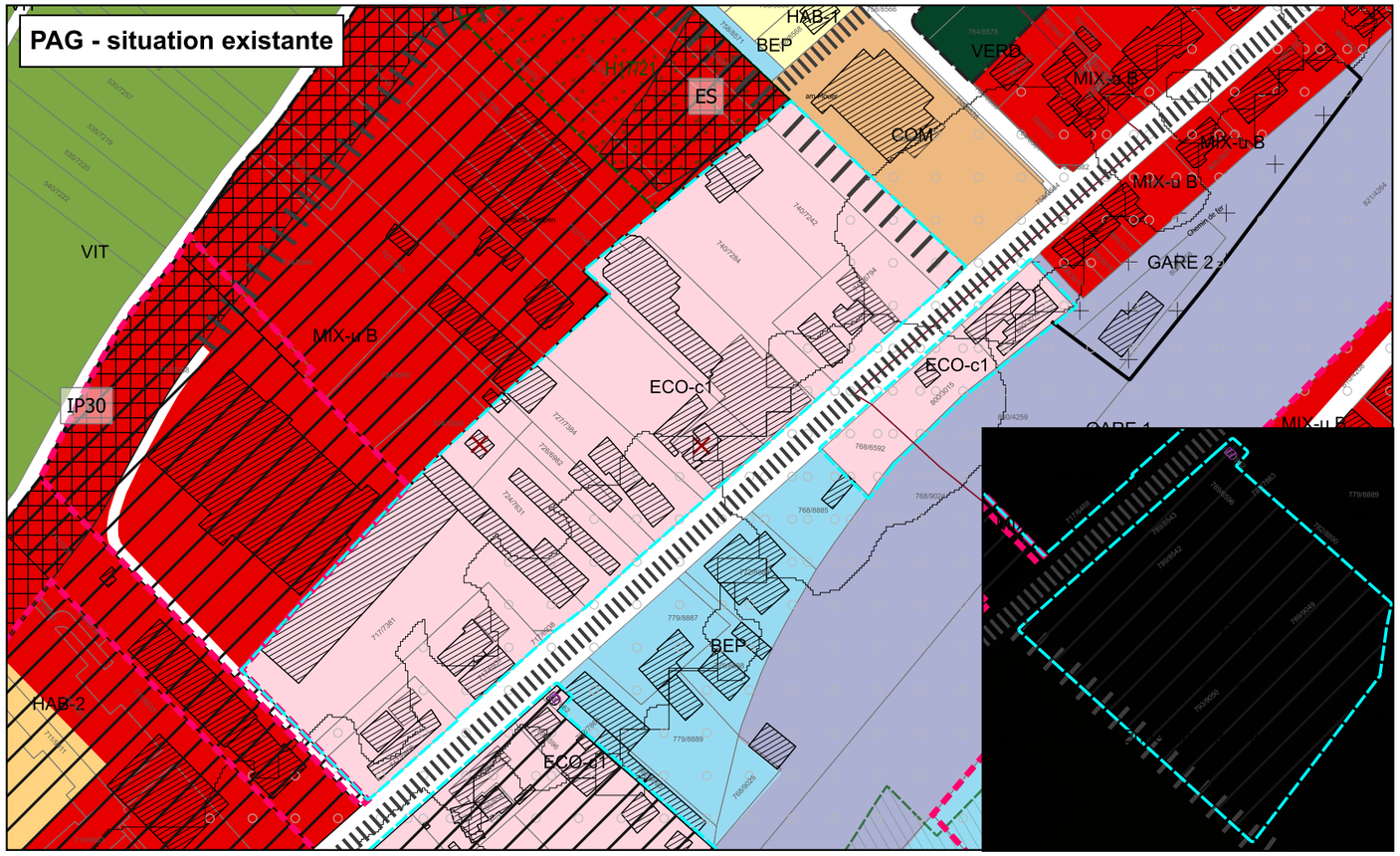
- Limite communale
- Parcellaire (PCN 16.05.2024)
- Bâtiment existant (PCN 08.01.2018)

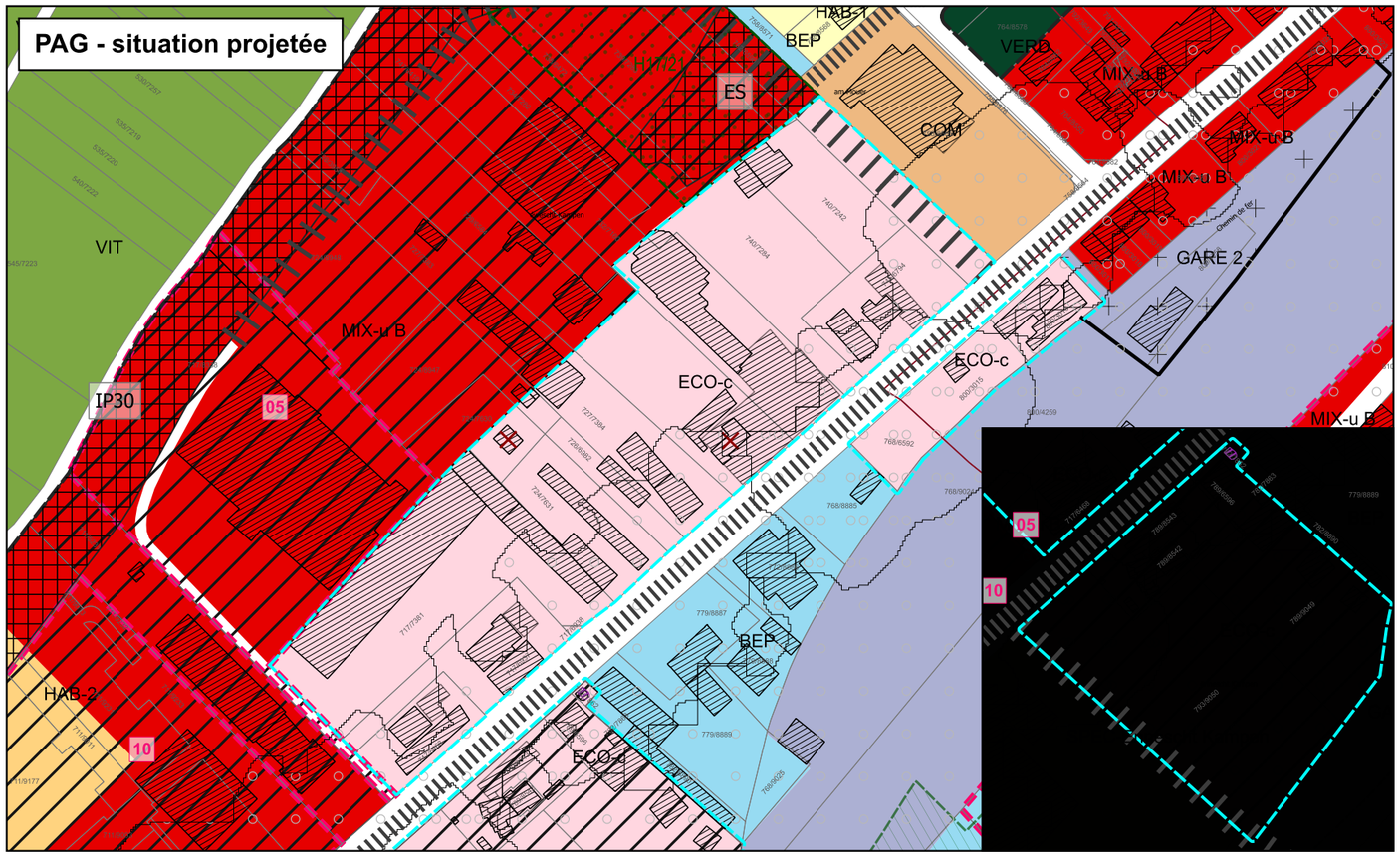
INDICE	DATE	MODIFIÉ PAR	VÉRIFIÉ PAR	MODIFICATION

MAÎTRE D'OUVRAGE	**COMMUNE DE MERTERT** — MËERTERT/WAASSERBËLLEG — Commune de MERTERT
PROJET	**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL** **Modification du PAG « Am Lein, zones économiques, servitude cours d'eau et adaptations ponctuelles »**
OBJET	**SITUATION EXISTANTE ET PROJETÉE** **MODIFICATION DE LA DENOMINATION DE LA ZONE ECO-C ET NUMERATION DES PAP APPROUVES**
BUREAU D'ÉTUDES	LSC 360 — 4, rue Albert Simon, L-5315 Contern, T (+352) 26 390-1, LSC360.lu

DESSINÉ PAR	VKS	DATE	15.10.2026
VÉRIFIÉ PAR	EGA	ÉCHELLE	1/2.500 (0 10 20 m)
CONTROLÉ PAR	MHH		
FICHIER	P:\LSC360\2025\20250605-LSC360-SPL-URB-Mod.PAG-PAPAmLein-Mertert\C_Production\C4_Plans		
PLAN N°	20250605-PLAN-003-ModPAG Am Lein_Zone ECO_SERV CE_adaptations ponctuelles_situation exis-proj		

1. Toutes les informations et les dimensions sont à vérifier avant la construction. Pour l'exactitude des mesures l'entrepreneur est responsable. S'ils sont non conformes aux plans actuels, l'entrepreneur doit informer le bureau d'ingénierie directement, avant le début de la construction. Toutes modifications non déclarées ne seront pas prise en compte.
2. Toutes les exécutions sont à réaliser selon les normes (CRTIB/DIN ...) et suivant la réglementation actuellement en vigueur.
3. Les plans actuels sont sujet à des modifications si les conditions du chantier le nécessite.





Légende du plan d'aménagement général

Délimitation de la zone verte

Délimitation de la modification

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

- HAB-1 — Zone d'habitation 1
- BEP — Zone de bâtiments et d'équipements publics
- MIX-u A/B — Zone mixte urbaine
- ECO-c1 — Zone d'activités économiques communale type 1
- GARE-1 — Zone de gares ferroviaires et routières 1
- GARE-2 — Zone de gares ferroviaires et routières 2
- SPEC — Zone spéciale
- COM — Zone commerciale

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées (conformément au règlement grand-ducal du 2 mars 2026)

- ECO-c — Zone d'activités économiques communale

Zone verte:

- VIT — Zone viticole
- VERD — Zone de verdure

Représentation schématique du degré du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»:

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zones superposées:

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

Zone de servitude "urbanisation"

IP — Servitude de type "intégration paysagère"

30 = corridor 30m

ES — Servitude de type "étude de sol"

Zone de servitude couloirs et espaces réservés

Couloir pour projets routiers ou ferroviaires

Couloir pour projets de mobilité douce

Informations supplémentaires à titre indicatif et non-exhaustif:

- Plan d'aménagement particulier dûment approuvé ou en procédure d'approbation
- H17/21 — Habitat d'espèce art. 17/21 loi PN
- Biotopes selon articles 17 (polygone)(1*)
- Biotopes selon article 17 (point)(1*)
- Délimitation des zones spécifiques MIX-u, BEP, REC et GARE

Fond de plan:

- Limite communale
- Parcellaire (PCN 16.05.2024)
- Bâtiment existant (PCN 08.01.2018)
- Bâtiment démoli (Photo aérienne ACT 2018)

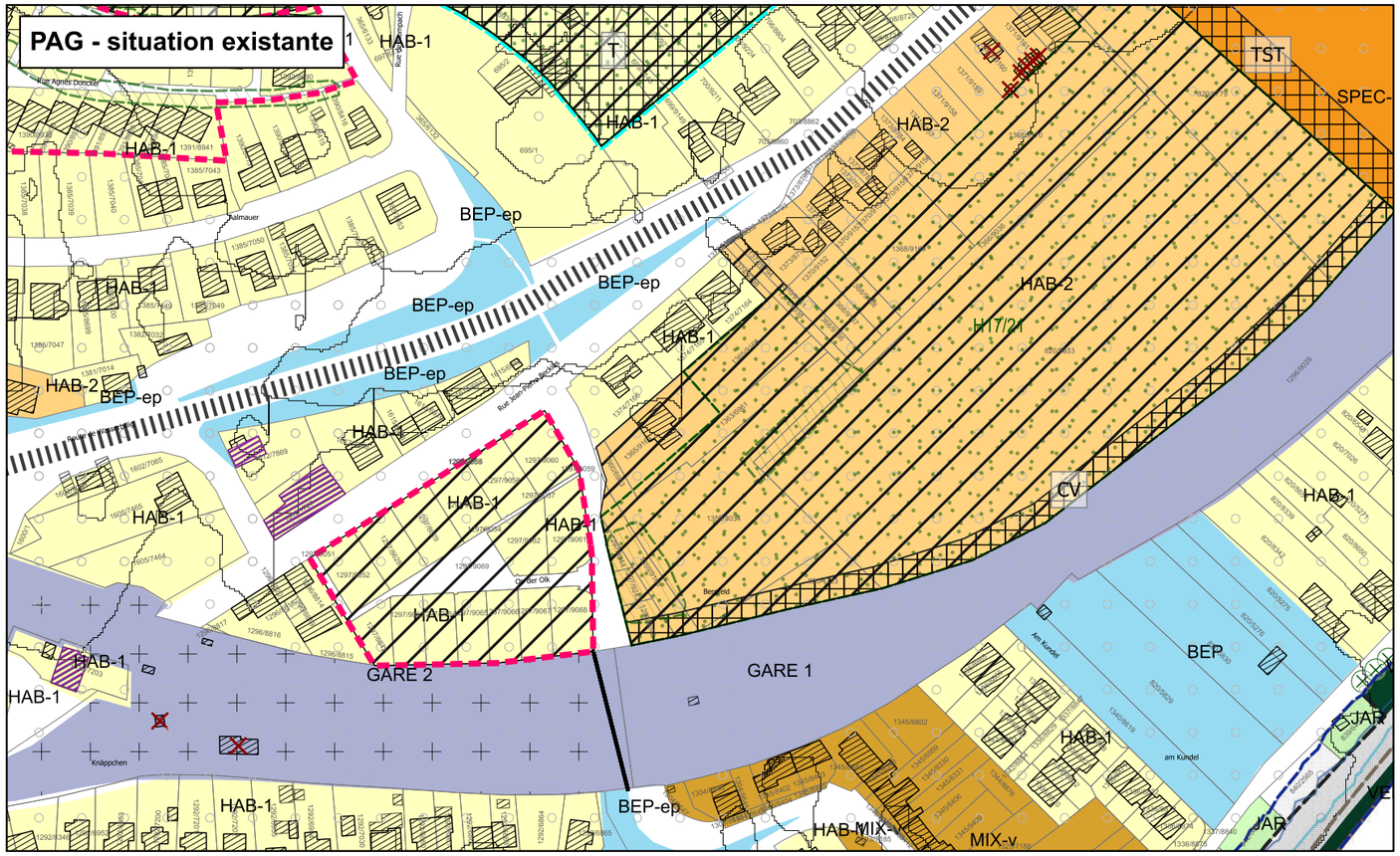
(1*) Origine: Cadastre de biotopes 2009, Cadastre de biotopes des milieux overts (2014), Biotopes supplémentaires de la SUP 2018

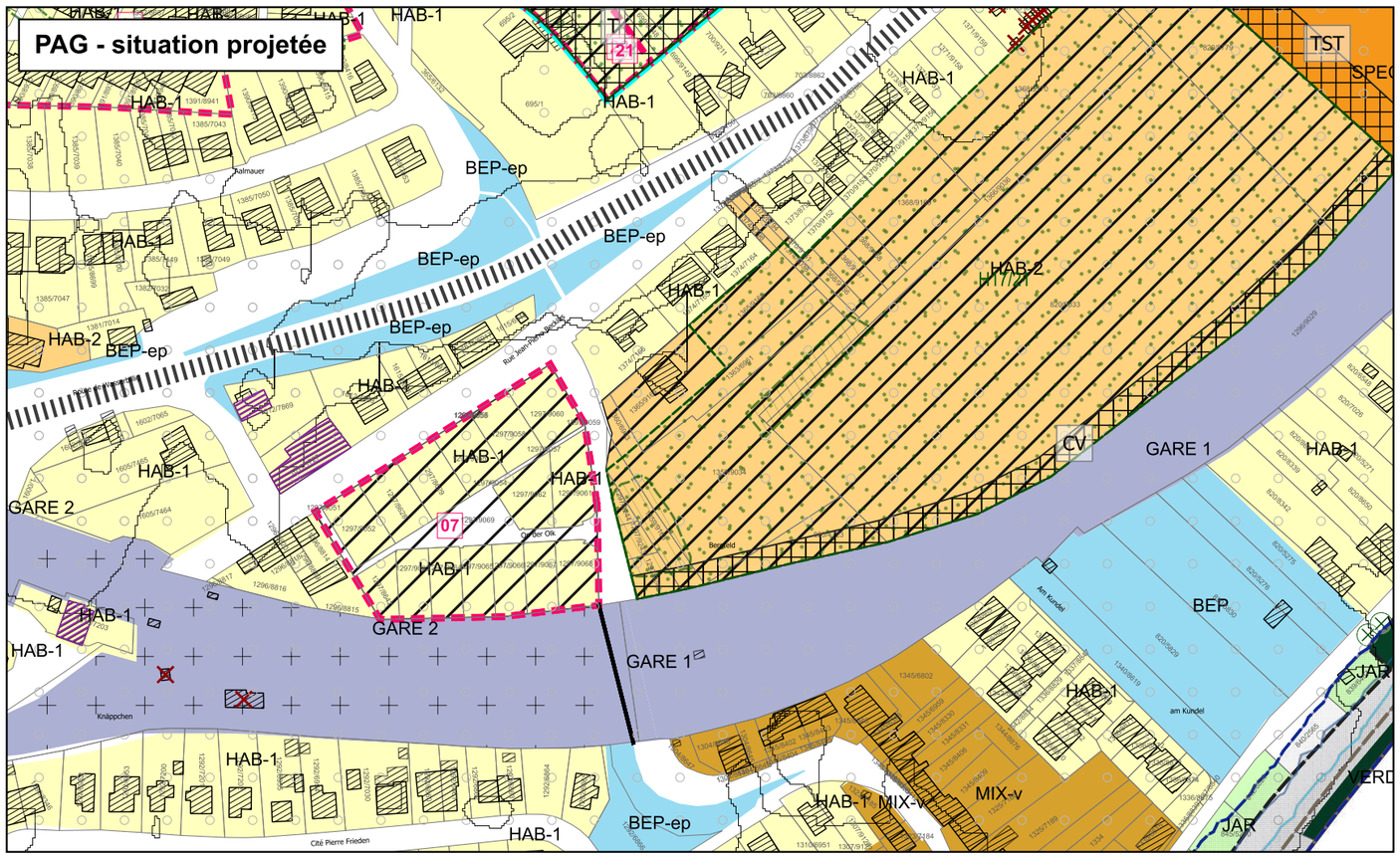
INDICE	DATE	MODIFIÉ PAR	VÉRIFIÉ PAR	MODIFICATION

MAÎTRE D'OUVRAGE	**COMMUNE DE MERTERT** — MËRTERT-WAASSERBËLLEG Commune de MERTERT
PROJET	**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL** **Modification du PAG « Am Lein, zones économiques, servitude cours d'eau et adaptations ponctuelles »**
OBJET	**SITUATION EXISTANTE ET PROJETÉE** **MODIFICATION DE LA DENOMINATION DE LA ZONE ECO-C ET NUMERATION DES PAP APPROUVES**
BUREAU D'ÉTUDES	LSC 360 — 4, rue Albert Simon, L-5315 Contern, T (+352) 26 390-1, LSC360.lu

DESSINÉ PAR	VKS	DATE	15.10.2026
VÉRIFIÉ PAR	EGA	ÉCHELLE	1/2.500 (0 10 20 m)
CONTROLÉ PAR	MHH		
FICHIER	P:\LSC360\2025\20250605-LSC360-SPL-URB-Mod.PAG-PAPAmLein-Mertert\C_Production\C4_Plans		
PLAN N°	20250605-PLAN-004-ModPAG Am Lein_Zone ECO_SERV CE_adaptations ponctuelles_situation exis-proj		

1. Toutes les informations et les dimensions sont à vérifier avant la construction. Pour l'exactitude des mesures l'entrepreneur est responsable. S'ils sont non conformes aux plans actuels, l'entrepreneur doit informer le bureau d'ingénierie directement, avant le début de la construction. Toutes modifications non déclarées ne seront pas prise en compte.
2. Toutes les exécutions sont à réaliser selon les normes (CRTIB/DIN ...) et suivant le réglementation actuellement en vigueur.
3. Les plans actuels sont sujet à des modifications si les conditions du chantier le nécessite.





Légende du plan d'aménagement général

Délimitation de la zone verte

Délimitation de la modification

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

- HAB-1 — Zone d'habitation 1
- HAB-2 — Zone d'habitation 2
- BEP — Zone de bâtiments et d'équipements publics
- BEP-ep — Zone de bâtiments et d'équipements publics - spécifique espace vert public
- MIX-v — Zone mixte villageoise
- PORT-m — Zone de port de marchandises
- GARE-1 — Zone de gares ferroviaires et routières 1
- GARE-2 — Zone de gares ferroviaires et routières 2
- SPEC — Zone spéciale

Zone verte:

- VERD — Zone de verdure

Représentation schématique du degré du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»:

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zones superposées:

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

Zone de servitude "urbanisation"

- CV — Servitude de type "coulée verte"
- CE — Servitude de type "cours d'eau"
- T — Servitude de type "topographie"
- TST — Servitude de type "transition"
- B — Servitude de type "Biotope"

Zone de servitude couloirs et espaces réservés

- Couloir pour projets de mobilité douce

Zone de bruit (LNGT, 55 dB) rail

Secteur et éléments protégés d'intérêt communal:

- C — Secteur protégé de type "environnement construit"
- Construction à conserver
- Gabarit d'une construction existante à préserver

Informations supplémentaires à titre indicatif et non-exhaustif:

- Plan d'aménagement particulier dûment approuvé ou en procédure d'approbation
- H17/21 — Habitat d'espèce art. 17/21 loi PN
- Biotopes selon articles 17 (polygone)(1*)
- Biotopes selon article 17 (point)(1*)
- Délimitation des zones spécifiques MIX-u, BEP, REC et GARE

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- à l'aménagement du territoire
- à la gestion de l eau
- HQ10
- HQ100
- HQExtrem

Fond de plan:

- Limite communale
- Parcellaire (PCN 16.05.2024)
- Bâtiment existant (PCN 08.01.2018)

(1*) Origine: Cadastre de biotopes 2009, Cadastre de biotopes des milieux ouverts (2014), Biotopes supplémentaires de la SUP 2018

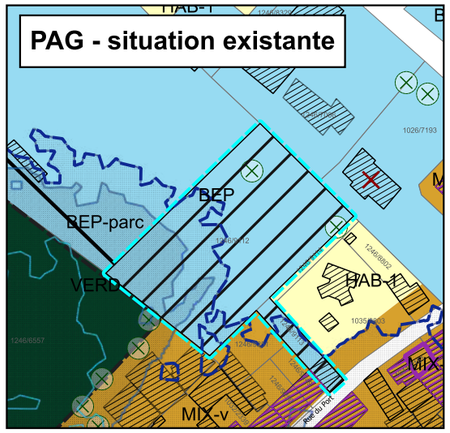
INDICE	DATE	MODIFIÉ PAR	VÉRIFIÉ PAR	MODIFICATION

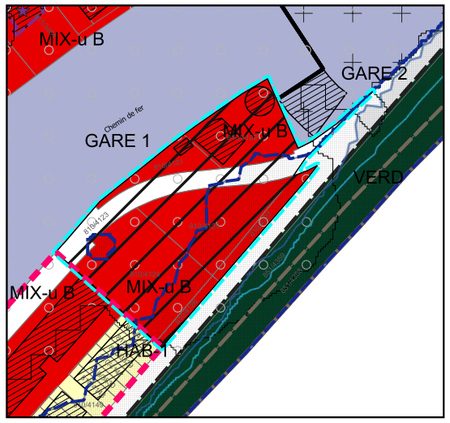
MAÎTRE D'OUVRAGE	**COMMUNE DE MERTERT** — MËERTERT-WAASSERBËLLEG — Commune de MERTERT
PROJET	**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL** **Modification du PAG « Am Lein, zones économiques, servitude cours d'eau et adaptations ponctuelles »**
OBJET	**SITUATION EXISTANTE ET PROJETÉE** **NUMERATION DES PAP APPROUVES**
BUREAU D'ÉTUDES	LSC360 — 4, rue Albert Simon, L-5315 Contern, T (+352) 26 390-1, LSC360.lu

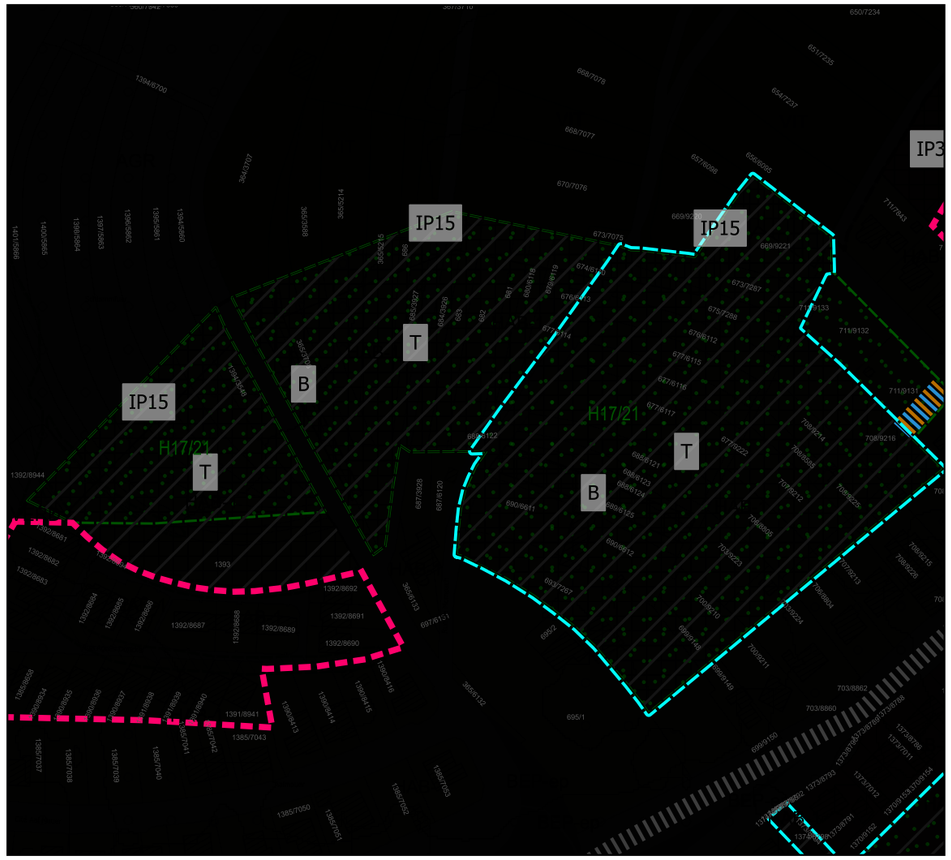
DESSINÉ PAR	VKS	DATE	15.10.2026
VÉRIFIÉ PAR	EGA	ÉCHELLE	1/2.500 (0 10 20 m)
CONTROLÉ PAR	MHH		
FICHIER	P:\LSC360\2025\20250605-LSC360-SPL-URB-Mod.PAG-PAPAmLein-Mertert\C_Production\C4_Plans		
PLAN N°	20250605-PLAN-005-ModPAG Am Lein_Zone ECO_SERV CE_adaptations ponctuelles_situation exis-proj		

1. Toutes les informations et les dimensions sont à vérifier avant la construction. Pour l'exactitude des mesures l'entrepreneur est responsable. S'ils sont non conformes aux plans actuels, l'entrepreneur doit informer le bureau d'ingénierie directement, avant le début de la construction. Toutes modifications non déclarées ne seront pas prise en compte.
2. Toutes les exécutions sont à réaliser selon les normes (CRTIB/DIN ...) et suivant le réglementation actuellement en vigueur.
3. Les plans actuels sont sujet à des modifications si les conditions du chantier le nécessite.

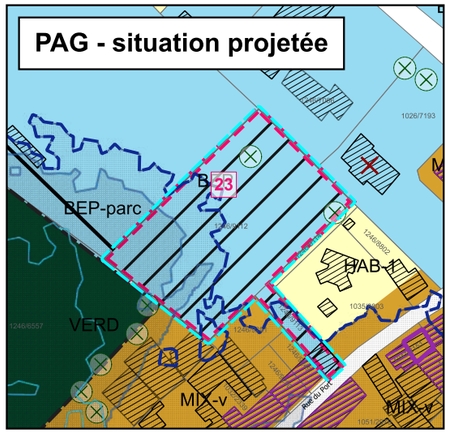
PAG - situation existante

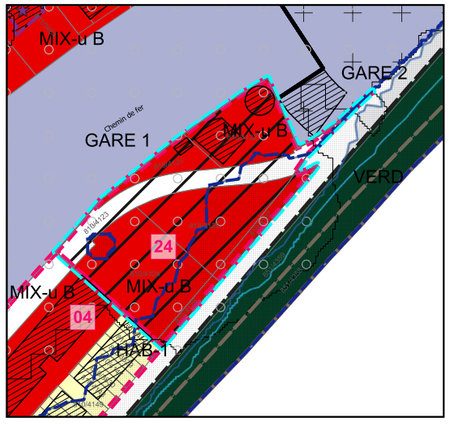


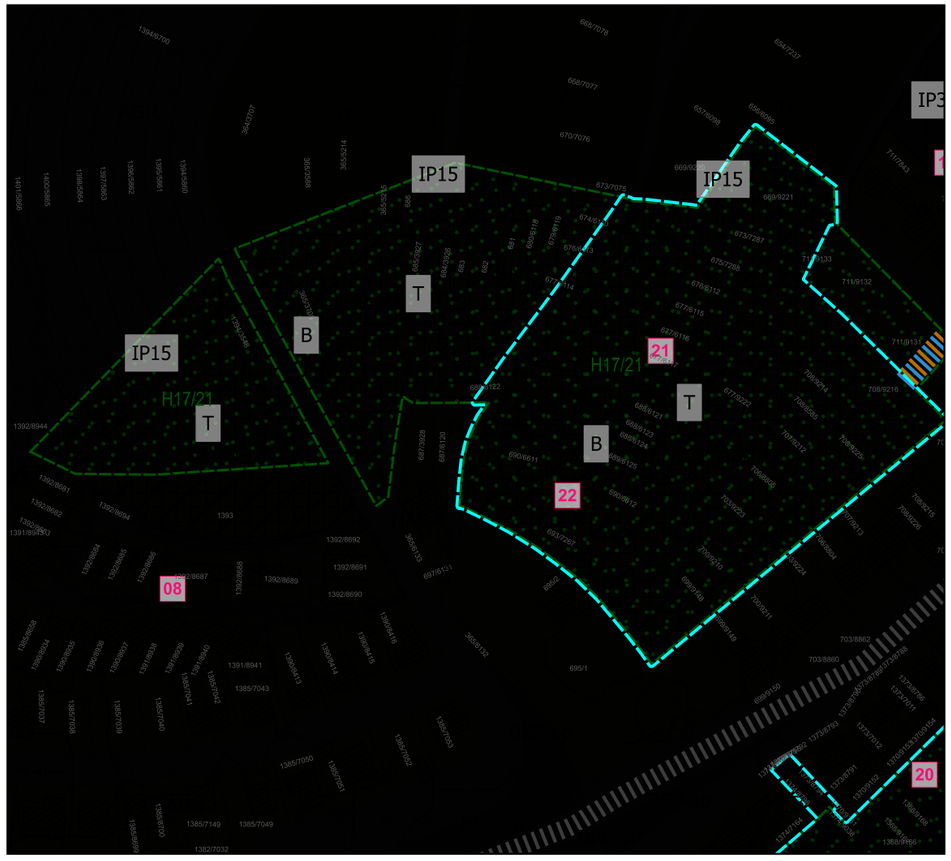




PAG - situation projetée







Légende du plan d'aménagement général

Délimitation de la zone verte

Délimitation de la modification

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

- HAB-1 — Zone d'habitation 1
- HAB-2 — Zone d'habitation 2
- BEP — Zone de bâtiments et d'équipements publics
- BEP-ep — Zone de bâtiments et d'équipements publics - spécifique espace vert public
- BEP-parc — Zone de bâtiments et d'équipements publics - spécifique parc
- MIX-u A/B — Zone mixte urbaine
- MIX-v — Zone mixte villageoise
- GARE-1 — Zone de gares ferroviaires et routières 1
- GARE-2 — Zone de gares ferroviaires et routières 2
- SPEC — Zone spéciale

Zone verte:

- VIT — Zone viticole
- VERD — Zone de verdure
- AGR — Zone agricole

Représentation schématique du degré du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»:

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max.
			(min.)
CSS	max.	DL	max.
			(min.)

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zones superposées:

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

Zone de servitude "urbanisation"

- IP — Servitude de type "intégration paysagère"

  15 = corridor 15m 30 = corridor 30m
- T — Servitude de type "topographie"
- B — Servitude de type "Biotope"

Zone de servitude couloirs et espaces réservés

- couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
- couloir pour projets de rétention et d'écoulement de eaux pluviales
- couloir pour projets de mobilité douce

Zone de bruit (LNGT, 55 dB) rail

Secteur et éléments protégés d'intérêt communal:

- C — Secteur protégé de type "environnement construit"
- Construction à conserver
- Gabarit d'une construction existante à préserver

Informations supplémentaires à titre indicatif et non-exhaustif:

- Plan d'aménagement particulier dûment approuvé ou en procédure d'approbation
- H17/21 — Habitat d'espèce art. 17/21 loi PN
- Biotopes selon articles 17 (polygone)(1*)
- Biotopes selon article 17 (point)(1*)
- Délimitation des zones spécifiques MIX-u, BEP, REC et GARE

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- à la gestion de l eau
- HQ10
- HQ100
- HQExtrem
- aux réseaux d'infrastructures de transport national

Fond de plan:

- Parcellaire (PCN 16.05.2024)
- Bâtiment existant (PCN 08.01.2018)

(1*) Origine: Cadastre de biotopes 2009, Cadastre de biotopes des milieux ouverts (2014), Biotopes supplémentaires de la SUP 2018

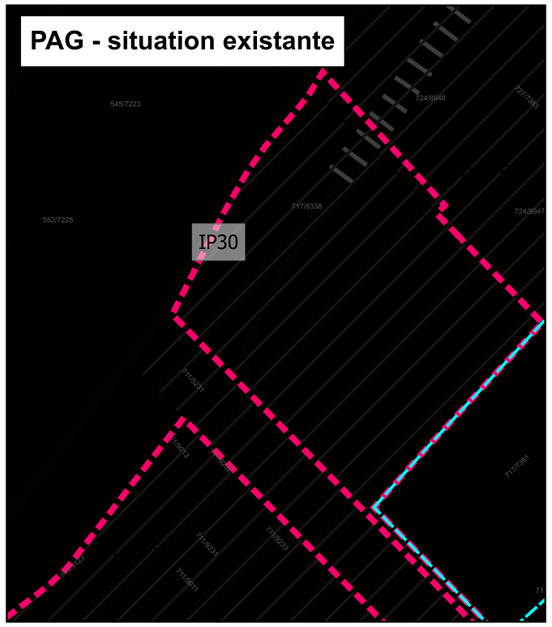
INDICE	DATE	MODIFIÉ PAR	VÉRIFIÉ PAR	MODIFICATION

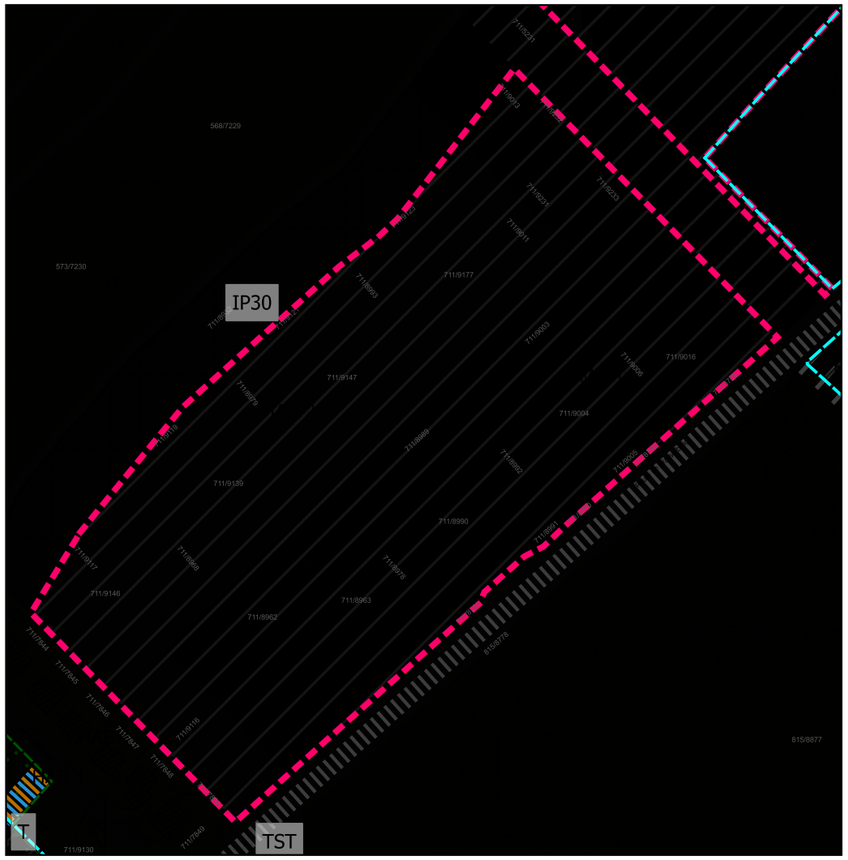
MAÎTRE D'OUVRAGE	**COMMUNE DE MERTERT** — MËERTERT-WAASSERBËLLEG — Commune de MERTERT
PROJET	**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL** **Modification du PAG « Am Lein, zones économiques, servitude cours d'eau et adaptations ponctuelles »**
OBJET	**SITUATION EXISTANTE ET PROJETÉE** **AJOUT DES PAP APPROUVES "RUE DE MOMPACH-EST" ET "RUE DU PORT" A MERTERT ET "ESPLANADE DE LA MOSELLE" A WASSERBILLIG ET NUMERATION DES PAP APPROUVES**
BUREAU D'ÉTUDES	LSC 360 — 4, rue Albert Simon, L-5315 Contern, T (+352) 26 390-1, LSC360.lu

DESSINÉ PAR	VKS	DATE	15.10.2026
VÉRIFIÉ PAR	EGA	ÉCHELLE	1/2.500 (0 10 20 m)
CONTROLÉ PAR	MHH		
FICHIER	P:\LSC360\2025\20250605-LSC360-SPL-URB-Mod.PAG-PAPAmLein-Mertert\C_Production\C4_Plans		
PLAN N°	20250605-PLAN-006-ModPAG Am Lein_Zone ECO_SERV CE_adaptations ponctuelles_situation exis-proj		

1. Toutes les informations et les dimensions sont à vérifier avant la construction. Pour l'exactitude des mesures l'entrepreneur est responsable. S'ils sont non conformes aux plans actuels, l'entrepreneur doit informer le bureau d'ingénierie directement, avant le début de la construction. Toutes modifications non déclarées ne seront pas prise en compte.
2. Toutes les exécutions sont à réaliser selon les normes (CRTIB/DIN ...) et suivant le règlementation actuellement en vigueur.
3. Les plans actuels sont sujet à des modifications si les conditions du chantier le nécessite.

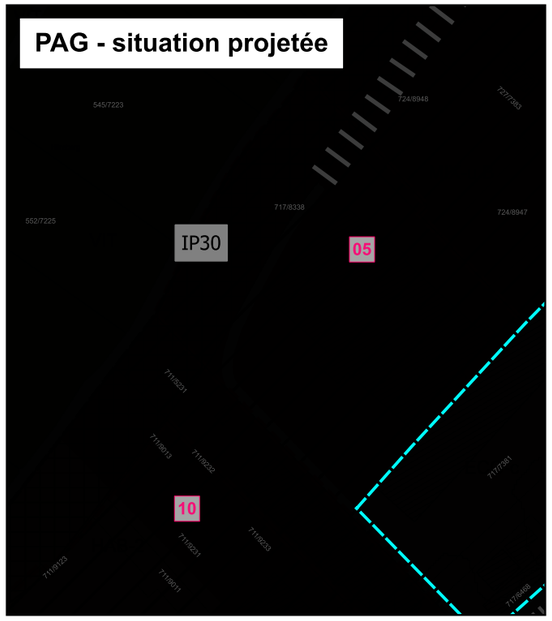
PAG - situation existante

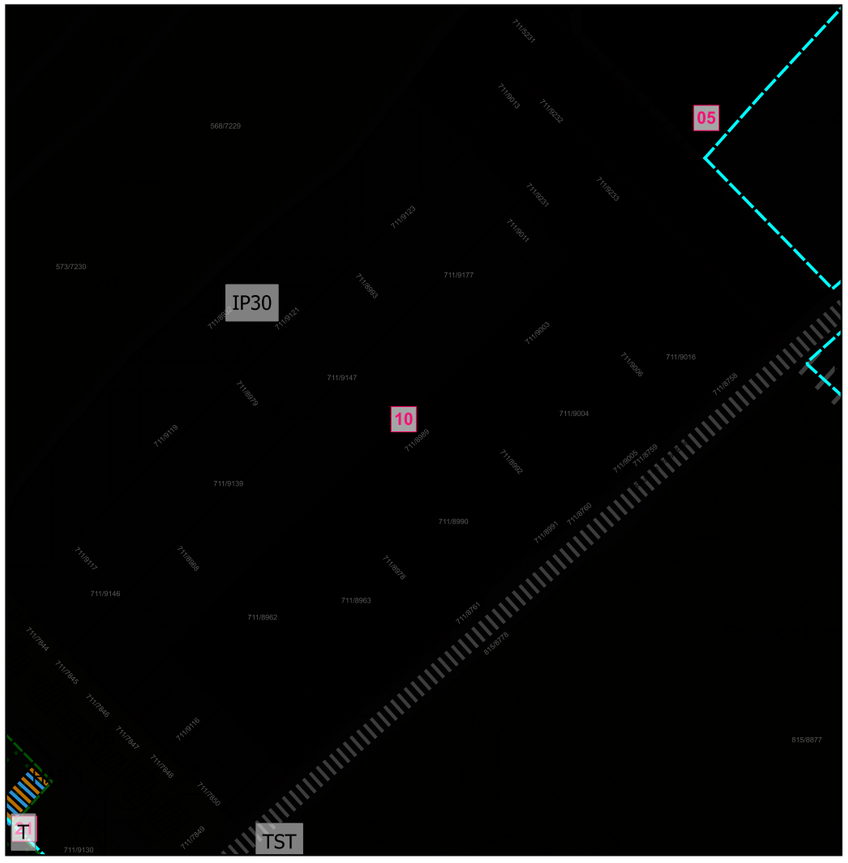






PAG - situation projetée







Légende du plan d'aménagement général

Délimitation de la zone verte

Délimitation de la modification

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

- HAB-1 — Zone d'habitation 1
- HAB-2 — Zone d'habitation 2
- BEP — Zone de bâtiments et d'équipements publics
- BEP-ep — Zone de bâtiments et d'équipements publics - spécifique espace vert public
- BEP-parc — Zone de bâtiments et d'équipements publics - spécifique parc
- MIX-u A/B — Zone mixte urbaine
- MIX-v — Zone mixte villageoise
- ECO-c1 — Zone d'activités économiques communale type 1
- SPEC — Zone spéciale

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées (conformément au règlement grand-ducal du 2 mars 2026)

- ECO-c — Zone d'activités économiques communale

Zone verte:

- VIT — Zone viticole

Représentation schématique du degré du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»:

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max.
			(min.)
CSS	max.	DL	max.
			(min.)

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zones superposées:

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

Zone de servitude "urbanisation"

- IP — Servitude de type "intégration paysagère"

  30 = corridor 30m
- T — Servitude de type "topographie"
- TST — Servitude de type "transition"

Zone de servitude couloirs et espaces réservés

- couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
- couloir pour projets de rétention et d'écoulement de eaux pluviales
- Couloir pour projets de mobilité douce
- Couloir pour projets routiers ou ferroviaires

Zone de bruit (LNGT, 55 dB) rail

Informations supplémentaires à titre indicatif et non-exhaustif:

- Plan d'aménagement particulier dûment approuvé ou en procédure d'approbation
- H17/21 — Habitat d'espèce art. 17/21 loi PN
- Biotopes selon articles 17 (polygone)(1*)
- Biotopes selon article 17 (point)(1*)
- Délimitation des zones spécifiques MIX-u, BEP, REC et GARE

Fond de plan:

- Parcellaire (PCN 16.05.2024)
- Bâtiment existant (PCN 08.01.2018)

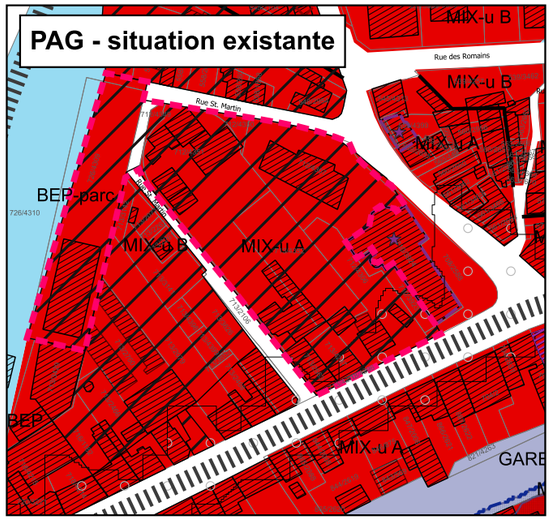
(1*) Origine: Cadastre de biotopes 2009, Cadastre de biotopes des milieux overts (2014), Biotopes supplémentaires de la SUP 2018

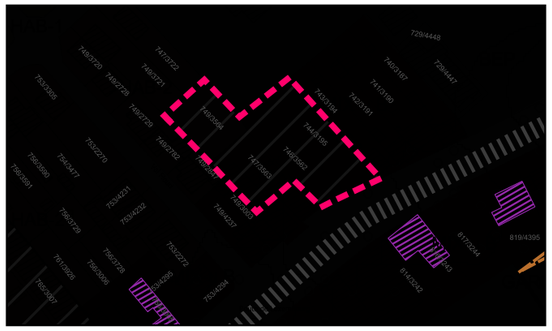
INDICE	DATE	MODIFIÉ PAR	VÉRIFIÉ PAR	MODIFICATION

MAÎTRE D'OUVRAGE	**COMMUNE DE MERTERT** — MËERTERT-WAASSERBËLLEG — Commune de MERTERT
PROJET	**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL** **Modification du PAG « Am Lein, zones économiques, servitude cours d'eau et adaptations ponctuelles »**
OBJET	**SITUATION EXISTANTE ET PROJETÉE** **NUMERATION DES PAP APPROUVES**
BUREAU D'ÉTUDES	LSC360 — 4, rue Albert Simon, L-5315 Contern, T (+352) 26 390-1, **LSC360.lu**

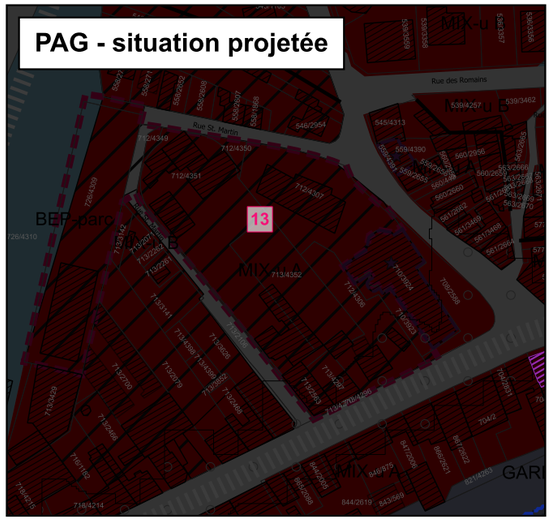
DESSINÉ PAR	VKS	DATE	15.10.2026
VÉRIFIÉ PAR	EGA	ÉCHELLE	1/2.500 (0 — 10 — 20 m)
CONTROLÉ PAR	MHH		
FICHIER	P:\LSC360\2025\20250605-LSC360-SPL-URB-Mod.PAG-PAPAmLein-Mertert\C_Production\C4_Plans		
PLAN N°	20250605-PLAN-007-ModPAG Am Lein_Zone ECO_SERV CE_adaptations ponctuelles_situation exis-proj		

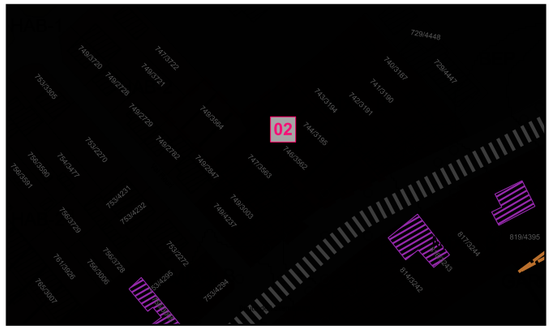
1. Toutes les informations et les dimensions sont à vérifier avant la construction. Pour l'exactitude des mesures l'entrepreneur est responsable. S'ils sont non conformes aux plans actuels, l'entrepreneur doit informer le bureau d'ingénierie directement, avant le début de la construction. Toutes modifications non déclarées ne seront pas prise en compte.
2. Toutes les exécutions sont à réaliser selon les normes (CRTIB/DIN ...) et suivant le réglementation actuellement en vigueur.
3. Les plans actuels sont sujet à des modifications si les conditions du chantier le nécessite.













Légende du plan d'aménagement général

Délimitation de la zone verte

Délimitation de la modification

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

- HAB-1 — Zone d'habitation 1
- HAB-2 — Zone d'habitation 2
- BEP — Zone de bâtiments et d'équipements publics
- BEP-parc — Zone de bâtiments et d'équipements publics - spécifique parc
- MIX-u A/B — Zone mixte urbaine
- ECO-c1 — Zone d'activités économiques communale type 1
- GARE-1 — Zone de gares ferroviaires et routières 1
- GARE-2 — Zone de gares ferroviaires et routières 2
- COM — Zone commerciale

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées (conformément au règlement grand-ducal du 2 mars 2026)

- ECO-c — Zone d'activités économiques communale

Zone verte:

- VERD — Zone de verdure

Représentation schématique du degré du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»:

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max.
			(min.)
CSS	max.	DL	max.
			(min.)

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zones superposées:

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

Zone de servitude couloirs et espaces réservés

couloir pour projets de mobilité douce

Zone de bruit (LNGT, 55 dB) rail

Secteur et éléments protégés d'intérêt communal:

- C — Secteur protégé de type "environnement construit"
- Construction à conserver
- Gabarit d'une construction existante à préserver

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- à la protection des sites et monuments nationaux
- à la gestion de l'eau
- HQ10
- HQ100
- HQExtrem
- aux réseaux d'infrastructures de transport national

Informations supplémentaires à titre indicatif et non-exhaustif:

- Plan d'aménagement particulier dûment approuvé ou en procédure d'approbation
- Délimitation des zones spécifiques MIX-u, BEP, REC et GARE

Fond de plan:

- Limite communale
- Parcellaire (PCN 16.05.2024)
- Bâtiment existant (PCN 08.01.2018)

(1*) Origine: Cadastre de biotopes 2009, Cadastre de biotopes des milieux overts (2014), Biotopes supplémentaires de la SUP 2018

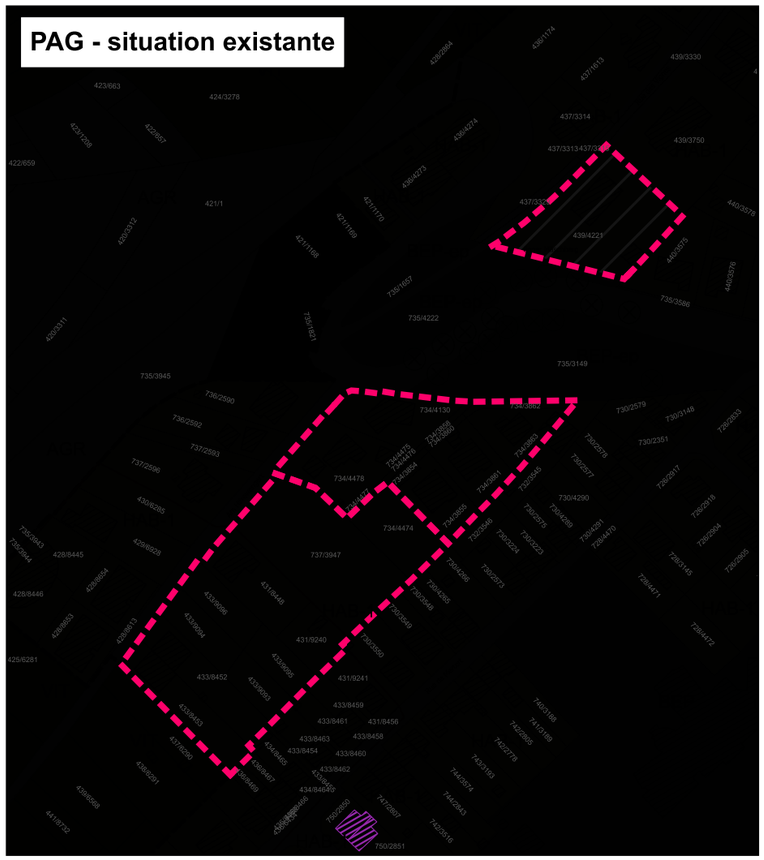
INDICE	DATE	MODIFIÉ PAR	VÉRIFIÉ PAR	MODIFICATION

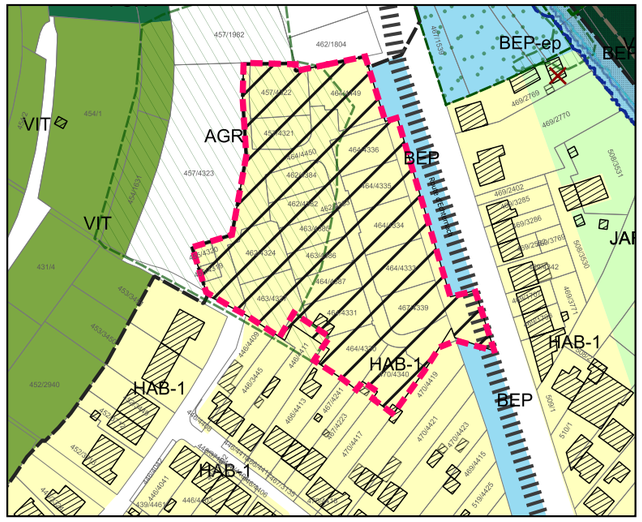
MAÎTRE D'OUVRAGE	**COMMUNE DE MERTERT** — MËERTERT-WAASSERBËLLEG — Commune de MERTERT
PROJET	**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL** **Modification du PAG « Am Lein, zones économiques, servitude cours d'eau et adaptations ponctuelles »**
OBJET	**SITUATION EXISTANTE ET PROJETÉE** **NUMERATION DES PAP APPROUVES**
BUREAU D'ÉTUDES	LSC 360 — 4, rue Albert Simon, L-5315 Contern, T (+352) 26 390-1, **LSC360.lu**

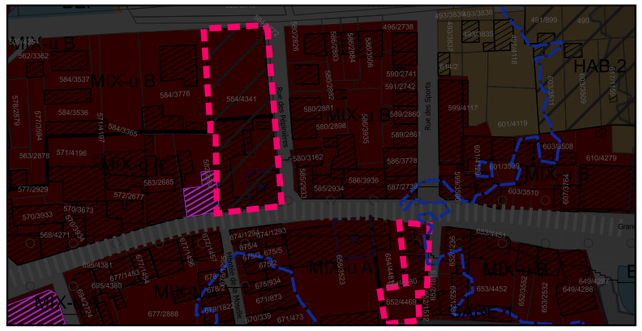
DESSINÉ PAR	VKS	DATE	15.10.2026
VÉRIFIÉ PAR	EGA	ÉCHELLE	1/2.500 (0 10 20 m)
CONTROLÉ PAR	MHH		
FICHIER	P:\LSC360\2025\20250605-LSC360-SPL-URB-Mod.PAG-PAPAmLein-Mertert\C_Production\C4_Plans		
PLAN N°	20250605-PLAN-008-ModPAG Am Lein_Zone ECO_SERV CE_adaptations ponctuelles_situation exis-proj		

1. Toutes les informations et les dimensions sont à vérifier avant la construction. Pour l'exactitude des mesures l'entrepreneur est responsable. S'ils sont non conformes aux plans actuels, l'entrepreneur doit informer le bureau d'ingénierie directement, avant le début de la construction. Toutes modifications non déclarées ne seront pas prise en compte.
2. Toutes les exécutions sont à réaliser selon les normes (CRTIB/DIN ...) et suivant le réglementation actuellement en vigueur.
3. Les plans actuels sont sujet à des modifications si les conditions du chantier le nécessite.

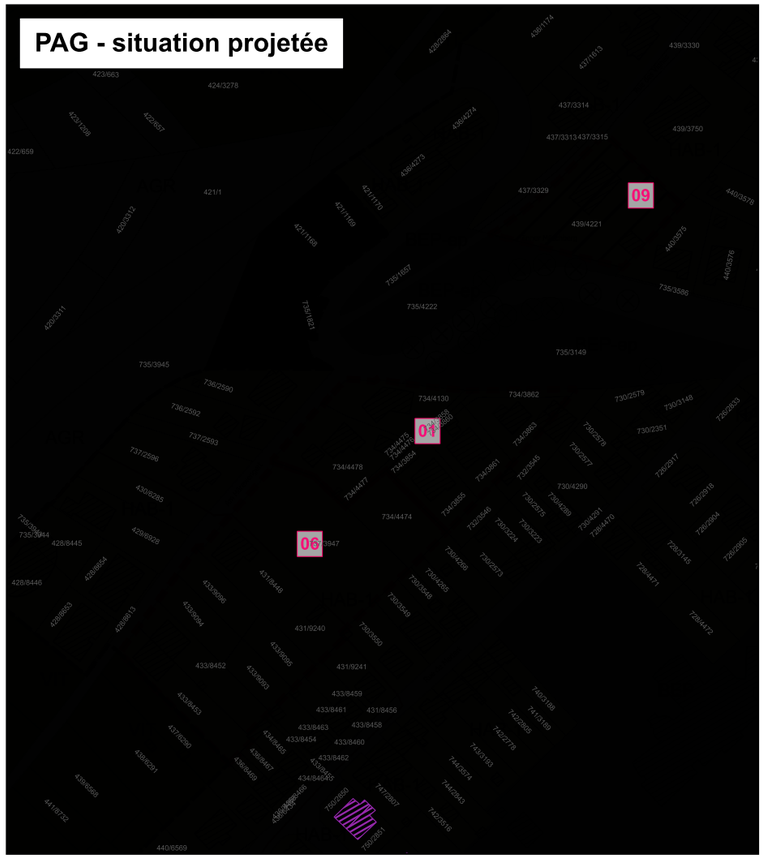
PAG - situation existante

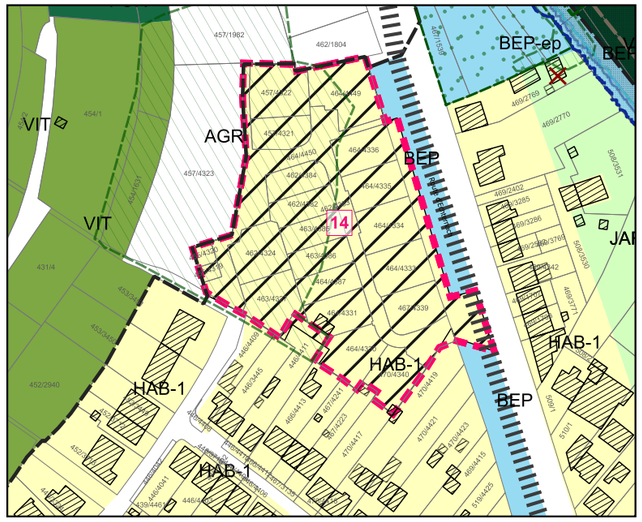


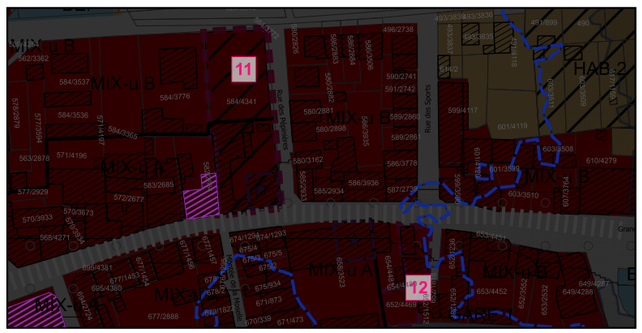




PAG - situation projetée







Légende du plan d'aménagement général

Délimitation de la zone verte

Délimitation de la modification

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

- HAB-1 — Zone d'habitation 1
- HAB-2 — Zone d'habitation 2
- BEP — Zone de bâtiments et d'équipements publics
- BEP-ep — Zone de bâtiments et d'équipements publics - spécifique espace vert public
- BEP-parc — Zone de bâtiments et d'équipements publics - spécifique parc
- MIX-u A/B — Zone mixte urbaine
- JAR — Zone de jardins familiaux

Zone verte:

- VIT — Zone viticole
- VERD — Zone de verdure
- AGR — Zone agricole

Représentation schématique du degré du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»:

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zones superposées:

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

Zone de servitude couloirs et espaces réservés

couloir pour projets de mobilité douce

Zone de bruit (LNGT, 55 dB) rail

Secteur et éléments protégés d'intérêt communal:

- C — Secteur protégé de type "environnement construit"
- Construction à conserver
- Gabarit d'une construction existante à préserver

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- à la protection des sites et monuments nationaux
- à la gestion de l'eau
- HQ10
- HQ100
- HQExtrem
- aux réseaux d'infrastructures de transport national

Informations supplémentaires à titre indicatif et non-exhaustif:

- Plan d'aménagement particulier dûment approuvé ou en procédure d'approbation
- H17/21 — Habitat d'espèce art. 17/21 loi PN
- Biotopes selon articles 17 (polygone) (1*)
- Biotopes selon article 17 (point) (1*)
- Délimitation des zones spécifiques MIX-u, BEP, REC et GARE

Fond de plan:

- Limite communale
- Parcellaire (PCN 16.05.2024)
- Bâtiment existant (PCN 08.01.2018)

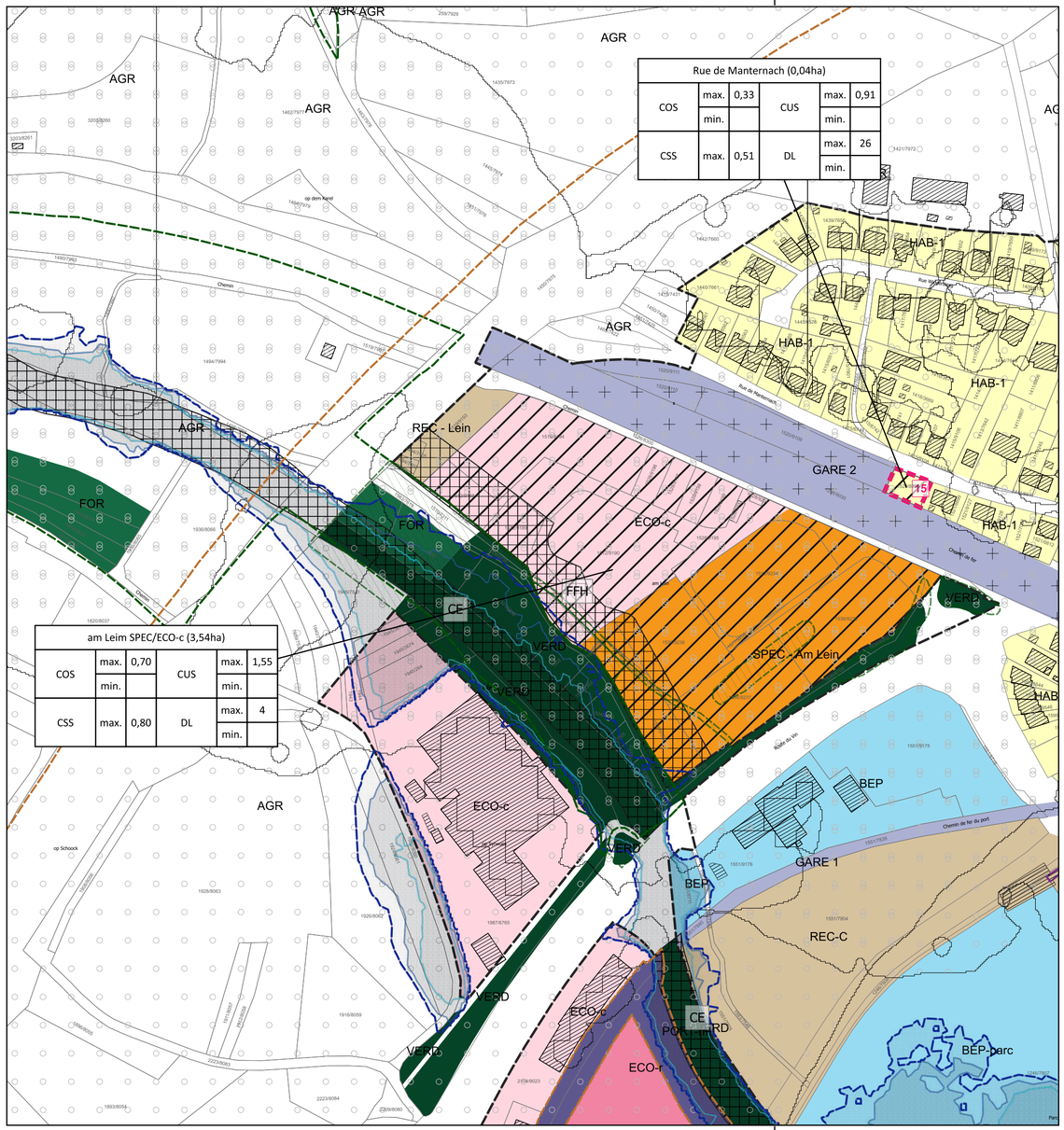
(1*) Origine: Cadastre de biotopes 2009, Cadastre de biotopes des milieux ouverts (2014), Biotopes supplémentaires de la SUP 2018

INDICE	DATE	MODIFIÉ PAR	VÉRIFIÉ PAR	MODIFICATION

MAÎTRE D'OUVRAGE	**COMMUNE DE MERTERT** — MËERTERT-WAASSERBËLLEG, Commune de MERTERT
PROJET	**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL** **Modification du PAG « Am Lein, zones économiques, servitude cours d'eau et adaptations ponctuelles »**
OBJET	**SITUATION EXISTANTE ET PROJETÉE** **NUMERATION DES PAP APPROUVES**
BUREAU D'ÉTUDES	LSC 360 — 4, rue Albert Simon, L-5315 Contern, T (+352) 26 390-1, LSC360.lu

DESSINÉ PAR	VKS	DATE	15.10.2026
VÉRIFIÉ PAR	EGA	ÉCHELLE	1/2.500 (0 – 10 – 20 m)
CONTROLÉ PAR	MHH		
FICHIER	P:\LSC360\2025\20250605-LSC360-SPL-URB-Mod.PAG-PAPAmLein-Mertert\C_Production\C4_Plans		
PLAN N°	20250605-PLAN-009-ModPAG Am Lein_Zone ECO_SERV CE_adaptations ponctuelles_situation exis-proj		

1. Toutes les informations et les dimensions sont à vérifier avant la construction. Pour l'exactitude des mesures l'entrepreneur est responsable. S'ils sont non conformes aux plans actuels, l'entrepreneur doit informer le bureau d'ingénierie directement, avant le début de la construction. Toutes modifications non déclarées ne seront pas prise en compte.
2. Toutes les exécutions sont à réaliser selon les normes (CRTIB/DIN ...) et suivant la réglementation actuellement en vigueur.
3. Les plans actuels sont sujet à des modifications si les conditions du chantier le nécessite.



© ORIGINE FOND DE PLAN : ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE - TOUS DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

Légende du plan d'aménagement général

Délimitation de la zone verte

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

- HAB-1 Zone d'habitation 1
- BEP Zone de bâtiments et d'équipements publics
- BEP-parc Zone de bâtiments et d'équipements publics - spécifique parc
- ECO-c Zone d'activités économiques communale (2)
- ECO-r Zone d'activités économiques régionale
- PORT-m Zone de port de marchandises
- GARE-1 Zone de gares ferroviaires et routières 1
- GARE-2 Zone de gares ferroviaires et routières 2
- REC Zone de sport et de loisirs
- REC-c Zone de sport et de loisirs "Camping"
- SPEC Zone spéciale

Zone verte:

- AGR Zone agricole
- FOR Zone forestière
- VERD Zone de verdure

Représentation schématique du degré du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»:

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zones superposées:

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

Zone de servitude "urbanisation"

- CE Servitude de type "cours d'eau"
- FFH Servitude de type "recul réseau Natura 2000"

Zone de bruit (LNGT, 55 dB)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- à l'aménagement du territoire
- à la protection de la nature et des ressources naturelles (NATURA-2000)
- à la gestion de l eau
- HQ10
- HQ100
- HQExtrem

Informations supplémentaires à titre indicatif et non-exhaustif:

- Plan d'aménagement particulier dûment approuvé ou en procédure d'approbation
- Biotopes selon articles 17 (polygone) (1*)

Fond de plan:

- Limite communale
- Parcellaire (PCN 16.05.2024)
- Bâtiment existant (PCN 08.01.2018)

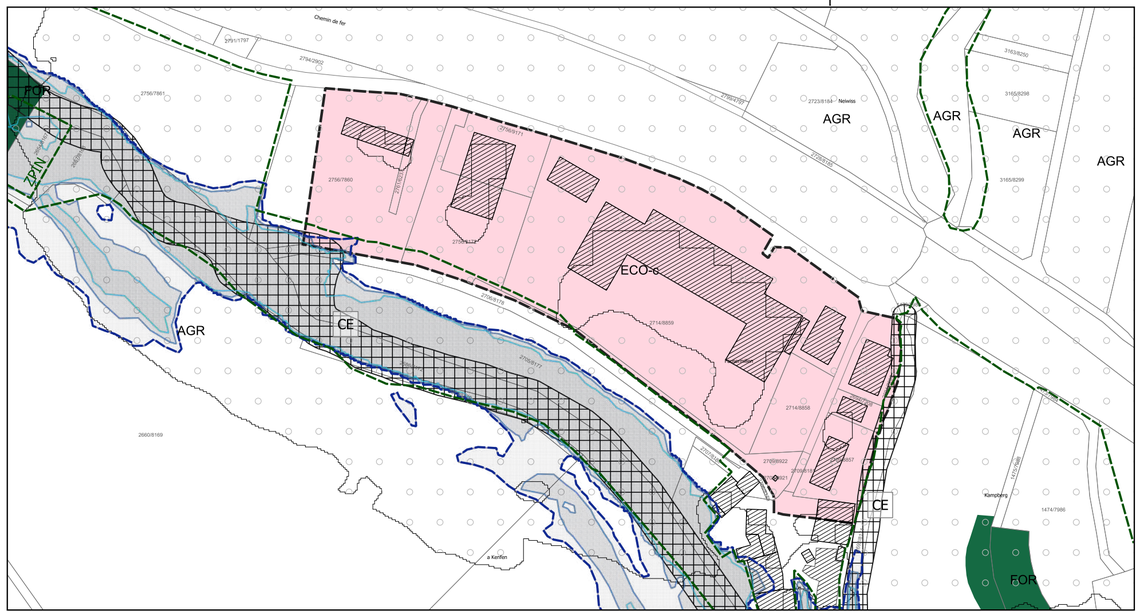
(1) Origine: loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, Ministère du Développement durable et des Infrastructures - Département de l'Environnement
(1*) Origine: Cadastre de biotopes 2009, Cadastre de biotopes des milieux overts (2014), Biotopes supplémentaires de la SUP 2018
(2) Conformément au règlement grand-ducal du 2 mars 2026

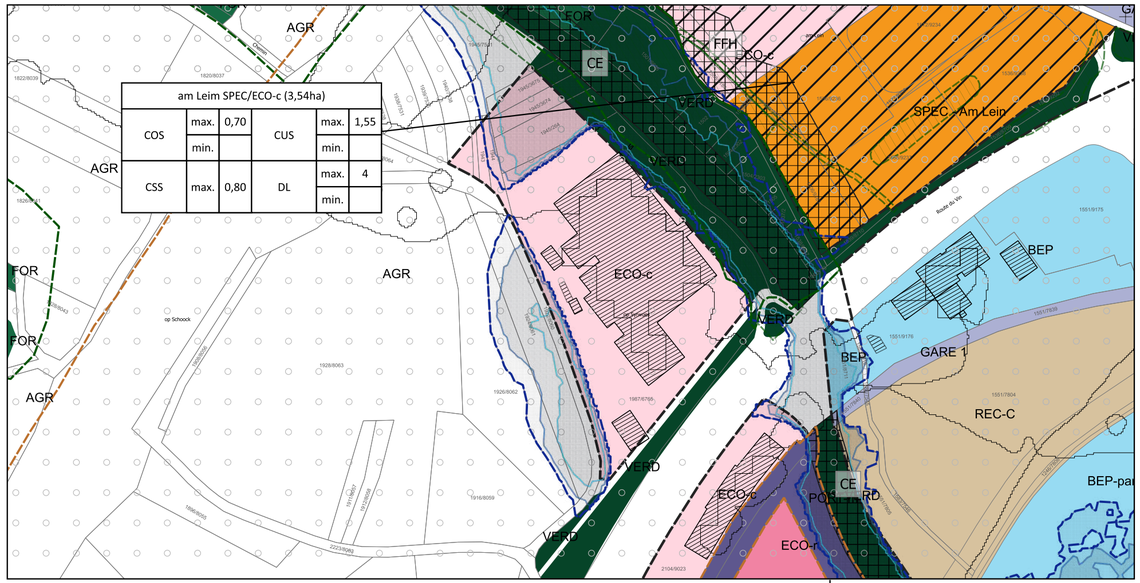
INDICE	DATE	MODIFIÉ PAR	VÉRIFIÉ PAR	MODIFICATION

MAÎTRE D'OUVRAGE	**COMMUNE DE MERTERT**
PROJET	**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL** **Modification du PAG « Am Lein, zones économiques, servitude cours d'eau et adaptations ponctuelles »**
OBJET	**DEMANDE D'APPROBATION** **ADAPTATION NQ "AM LEIN" ET NUMERATION DES PAP APPROUVES**
BUREAU D'ÉTUDES	4, rue Albert Simon L-5315 Contern T (+352) 26 390-1 **LSC360.lu**

DESSINÉ PAR	VKS	DATE	15.10.2026
VÉRIFIÉ PAR	EGA	ÉCHELLE	1/2.500 (0 10 20 m)
CONTROLÉ PAR	MHH		
FICHIER	P:\LSC360\2025\20250605-LSC360-SPL-URB-Mod.PAG-PAPAmLein-Mertert\C_Production\C4_Plans		
PLAN N°	20250605-PLAN-010-ModPAG Am Lein_Zone ECO_SERV CE_adaptations ponctuelles_demande-d-approbation		

1. Toutes les informations et les dimensions sont à vérifier avant la construction. Pour l'exactitude des mesures l'entrepreneur est responsable. S'ils sont non conformes aux plans actuels, l'entrepreneur doit informer le bureau d'ingénierie directement, avant le début de la construction. Toutes modifications non déclarées ne seront pas prise en compte.
2. Toutes les exécutions sont à réaliser selon les normes (CRTIB/DIN ...) et suivant le réglementation actuellement en vigueur.
3. Les plans actuels sont sujet à des modifications si les conditions du chantier le nécessite.





© ORIGINE FOND DE PLAN : ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE - TOUS DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

Légende du plan d'aménagement général

Délimitation de la zone verte

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

- BEP — Zone de bâtiments et d'équipements publics
- BEP-parc — Zone de bâtiments et d'équipements publics - spécifique parc
- ECO-c — Zone d'activités économiques communale (2)
- ECO-r — Zone d'activités économiques régionale
- PORT-m — Zone de port de marchandises
- GARE-1 — Zone de gares ferroviaires et routières 1
- GARE-2 — Zone de gares ferroviaires et routières 2
- REC — Zone de sport et de loisirs
- REC-c — Zone de sport et de loisirs "Camping"
- SPEC — Zone spéciale

Zone verte:

- AGR — Zone agricole
- FOR — Zone forestière
- VERD — Zone de verdure

Représentation schématique du degré du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»:

Dénomination du nouveau quartier:			
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zones superposées:

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

Zone de servitude "urbanisation"

- CE — Servitude de type "cours d'eau"
- FFH — Servitude de type "recul réseau Natura 2000"

Zone de bruit (LNGT, 55 dB)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- à l'aménagement du territoire
- à la protection de la nature et des ressources naturelles (NATURA-2000)
- à la gestion de l eau
- HQ10
- HQ100
- HQExtrem

Informations supplémentaires à titre indicatif et non-exhaustif:

- Plan d'aménagement particulier dûment approuvé ou en procédure d'approbation
- Biotopes selon articles 17 (polygone) (1*)

Fond de plan:

- Limite communale
- Parcellaire (PCN 16.05.2024)
- Bâtiment existant (PCN 08.01.2018)

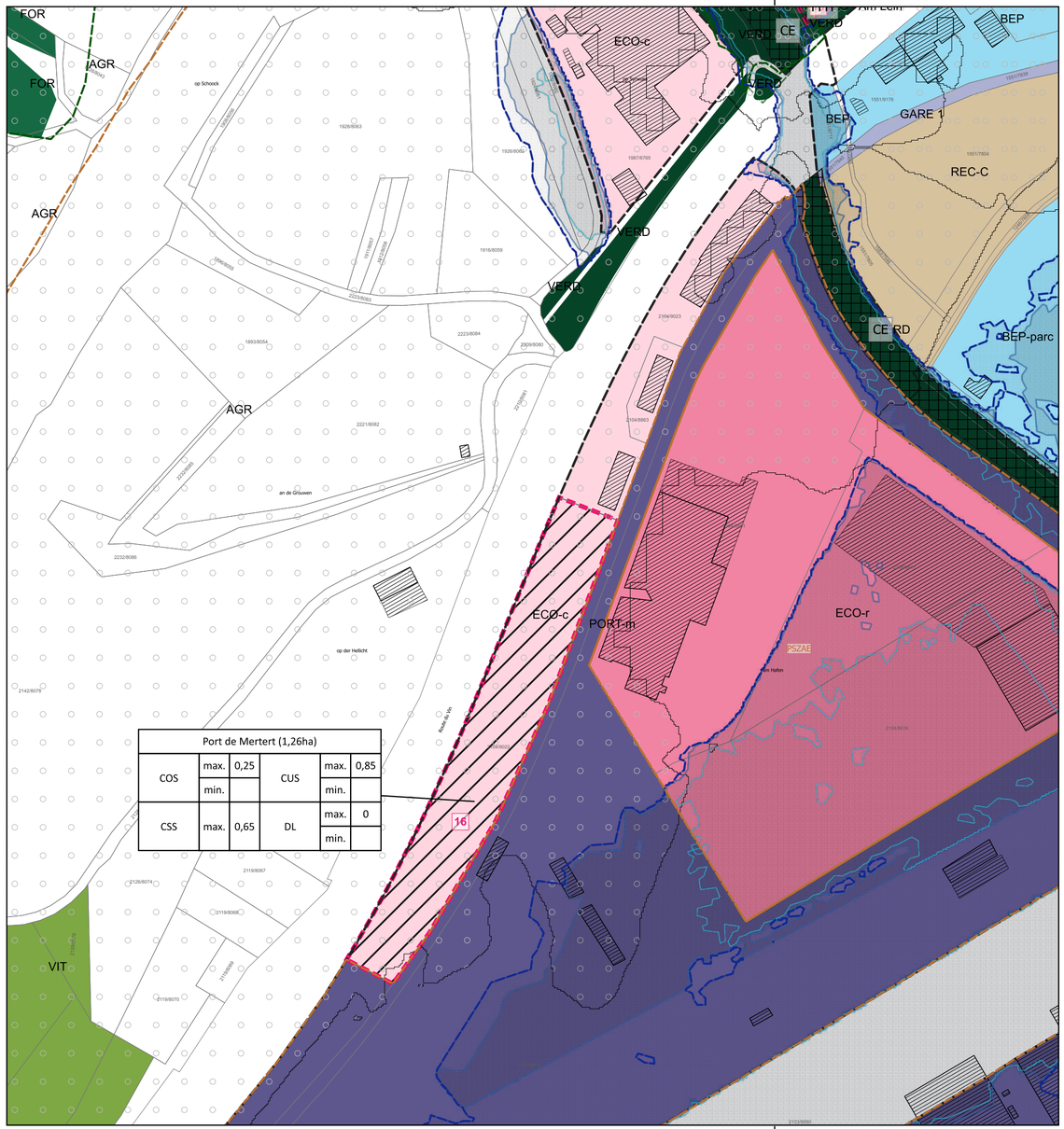
(1) Origine: loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, Ministère du Développement durable et des Infrastructures - Département de l'Environnement
(1*) Origine: Cadastre de biotopes 2009, Cadastre de biotopes des milieux overts (2014), Biotopes supplémentaires de la SUP 2018
(2) Conformément au règlement grand-ducal du 2 mars 2026

INDICE	DATE	MODIFIÉ PAR	VÉRIFIÉ PAR	MODIFICATION

MAÎTRE D'OUVRAGE	**COMMUNE DE MERTERT**
PROJET	**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL** **Modification du PAG « Am Lein, zones économiques, servitude cours d'eau et adaptations ponctuelles »**
OBJET	**DEMANDE D'APPROBATION** **MODIFICATION DE LA DENOMINATION DE LA ZONE ECO-C**
BUREAU D'ÉTUDES	LSC360 4, rue Albert Simon L-5315 Contern T (+352) 26 390-1 LSC360.lu

DESSINÉ PAR	VKS	DATE	15.10.2026
VÉRIFIÉ PAR	EGA	ÉCHELLE	1/2.500
CONTROLÉ PAR	MHH		
FICHIER	P:\LSC360\2025\20250605-LSC360-SPL-URB-Mod.PAG-PAPAmLein-Mertert\C_Production\C4_Plans		
PLAN N°	20250605-PLAN-011-ModPAG Am Lein_Zone ECO_SERV CE_adaptations ponctuelles_demande-d-approbation		

1. Toutes les informations et les dimensions sont à vérifier avant la construction. Pour l'exactitude des mesures l'entrepreneur est responsable. S'ils sont non conformes aux plans actuels, l'entrepreneur doit informer le bureau d'ingénierie directement, avant le début de la construction. Toutes modifications non déclarées ne seront pas prise en compte.
2. Toutes les exécutions sont à réaliser selon les normes (CRTIB/DIN ...) et suivant le réglementation actuellement en vigueur.
3. Les plans actuels sont sujet à des modifications si les conditions du chantier le nécessite.



© ORIGINE FOND DE PLAN : ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE - TOUS DROITS RÉSERVÉS À L'ETAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

Légende du plan d'aménagement général

Délimitation de la zone verte

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

- BEP — Zone de bâtiments et d'équipements publics
- BEP-parc — Zone de bâtiments et d'équipements publics - spécifique parc
- ECO-c — Zone d'activités économiques communale (2)
- ECO-r — Zone d'activités économiques régionale
- PORT-m — Zone de port de marchandises
- GARE-1 — Zone de gares ferroviaires et routières 1
- REC-c — Zone de sport et de loisirs "Camping"

Zone verte:

- AGR — Zone agricole
- FOR — Zone forestière
- VERD — Zone de verdure
- VIT — Zone viticole

Représentation schématique du degré du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»:

Démonstration du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zones superposées:

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

Zone de servitude "urbanisation"

CE — Servitude de type "cours d'eau"

Zone de bruit (LNGT, 55 dB)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- à l'aménagement du territoire
- à la protection de la nature et des ressources naturelles (NATURA-2000)
- à la gestion de l eau
- HQ10
- HQ100
- HQExtrem

Informations supplémentaires à titre indicatif et non-exhaustif:

Plan d'aménagement particulier dûment approuvé ou en procédure d'approbation

Fond de plan:

- Limite communale
- Parcellaire (PCN 16.05.2024)
- Bâtiment existant (PCN 08.01.2018)

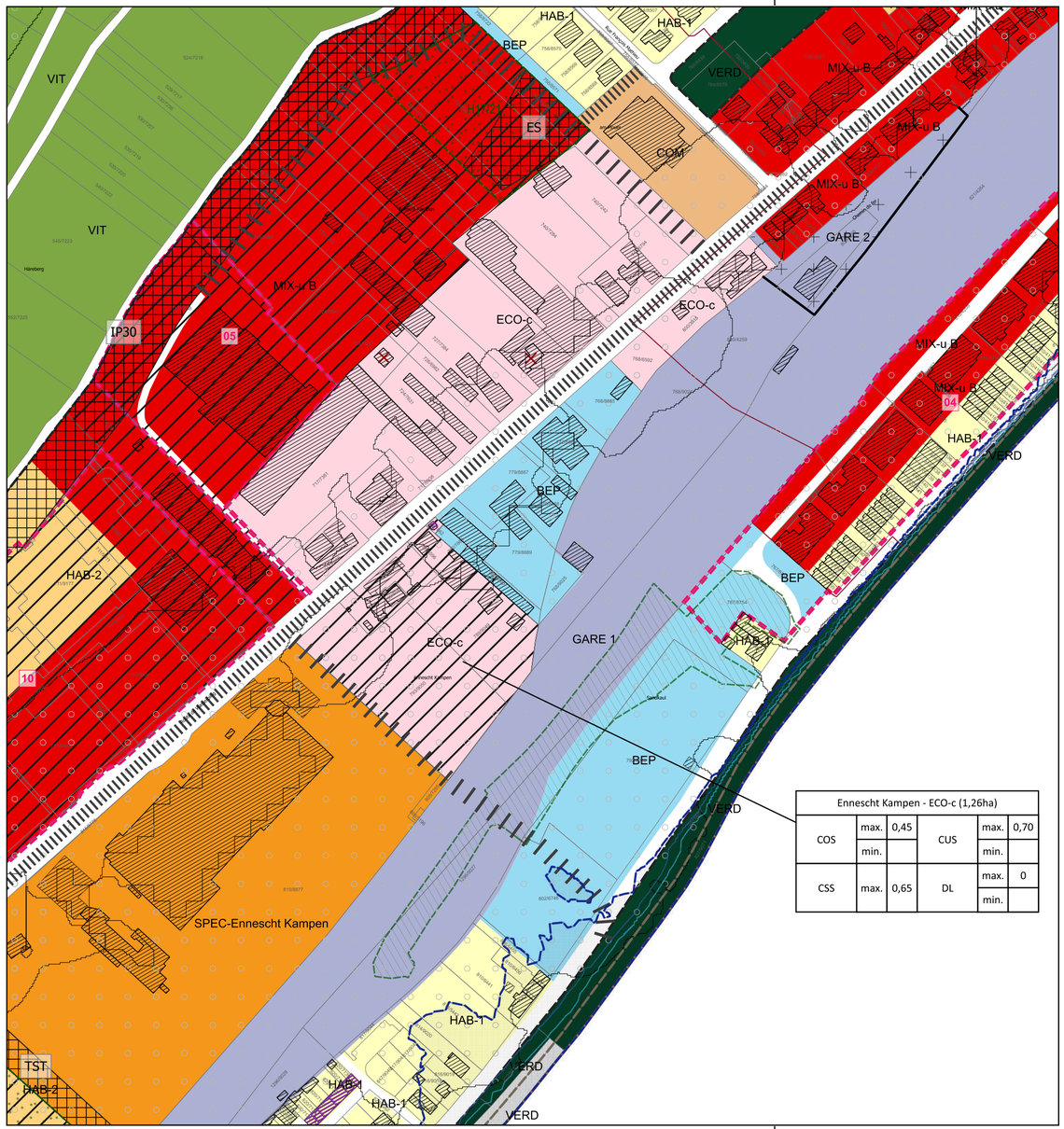
(1) Origine: loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, Ministère du Développement durable et des Infrastructures - Département de l'Environnement
(1*) Origine: Cadastre de biotopes 2009, Cadastre de biotopes des milieux overts (2014), Biotopes supplémentaires de la SUP 2018
(2) Conformément au règlement grand-ducal du 2 mars 2026

INDICE	DATE	MODIFIÉ PAR	VÉRIFIÉ PAR	MODIFICATION

MAÎTRE D'OUVRAGE	**COMMUNE DE MERTERT** MËERTERT-WAASSERBËLLEG Commune de MERTERT
PROJET	**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL** **Modification du PAG « Am Lein, zones économiques, servitude cours d'eau et adaptations ponctuelles »**
OBJET	**DEMANDE D'APPROBATION** **MODIFICATION DE LA DENOMINATION DE LA ZONE ECO-C ET NUMERATION DES PAP APPROUVES**
BUREAU D'ÉTUDES	LSC360 4, rue Albert Simon L-5315 Contern T (+352) 26 390-1 LSC360.lu

DESSINÉ PAR	VKS	**DATE**	15.10.2026
VÉRIFIÉ PAR	EGA	**ÉCHELLE**	1/2.500 (0 – 10 – 20 m)
CONTROLÉ PAR	MHH		
FICHIER	P:\LSC360\2025\20250605-LSC360-SPL-URB-Mod.PAG-PAPAmLein-Mertert\C_Production\C4_Plans		
PLAN N°	20250605-PLAN-012-ModPAG Am Lein_Zone ECO_SERV CE_adaptations ponctuelles_demande-d-approbation		

1. Toutes les informations et les dimensions sont à vérifier avant la construction. Pour l'exactitude des mesures l'entrepreneur est responsable. S'ils sont non conformes aux plans actuels, l'entrepreneur doit informer le bureau d'ingénierie directement, avant le début de la construction. Toutes modifications non déclarées ne seront pas prise en compte.
2. Toutes les exécutions sont à réaliser selon les normes (CRTIB/DIN ...) et suivant le réglementation actuellement en vigueur.
3. Les plans actuels sont sujet à des modifications si les conditions du chantier le nécessite.



Ennescht Kampen - ECO-c (1,26ha)					
COS	max.	0,45	CUS	max.	0,70
	min.			min.	
CSS	max.	0,65	DL	max.	0
				min.	

© ORIGINE FOND DE PLAN : ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE - TOUS DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

Légende du plan d'aménagement général

Délimitation de la zone verte

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

- HAB-1 Zone d'habitation 1
- HAB-2 Zone d'habitation 2
- BEP Zone de bâtiments et d'équipements publics
- MIX-u A/B Zone mixte urbaine
- MIX-v Zone mixte villageoise
- ECO-c Zone d'activités économiques communale (2)
- ECO-r Zone d'activités économiques régionale
- GARE-1 Zone de gares ferroviaires et routières 1
- GARE-2 Zone de gares ferroviaires et routières 2
- SPEC Zone spéciale
- COM Zone commerciale

Zone verte:

- AGR Zone agricole
- VIT Zone viticole
- VERD Zone de verdure

Représentation schématique du degré du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»:

Dénomination du nouveau quartier			
COS max.		CUS max. (min.)	
CSS max.		DL max. (min.)	

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zones superposées:

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

Zone de servitude "urbanisation"

IP Servitude de type "intégration paysagère" 30 = corridor 30m

TST Servitude de type "transition"

ES Servitude de type "étude de sol"

Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"

Couloir pour projets routiers ou ferroviaires

Couloir pour projets de mobilité douce

Zone de bruit (LNGT, 55 dB)

Secteur et éléments protégés d'intérêt communal:

C Secteur protégé de type "environnement construit"

Construction à conserver

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

à la gestion de l eau

HQ10

HQ100

HQExtrem

aux réseaux d'infrastructures de transport national

Informations supplémentaires à titre indicatif et non-exhaustif:

Plan d'aménagement particulier dûment approuvé ou en procédure d'approbation

Biotopes selon articles 17 (polygone) (1*)

Fond de plan:

Limite communale

Parcellaire (PCN 16.05.2024)

Bâtiment existant (PCN 08.01.2018)

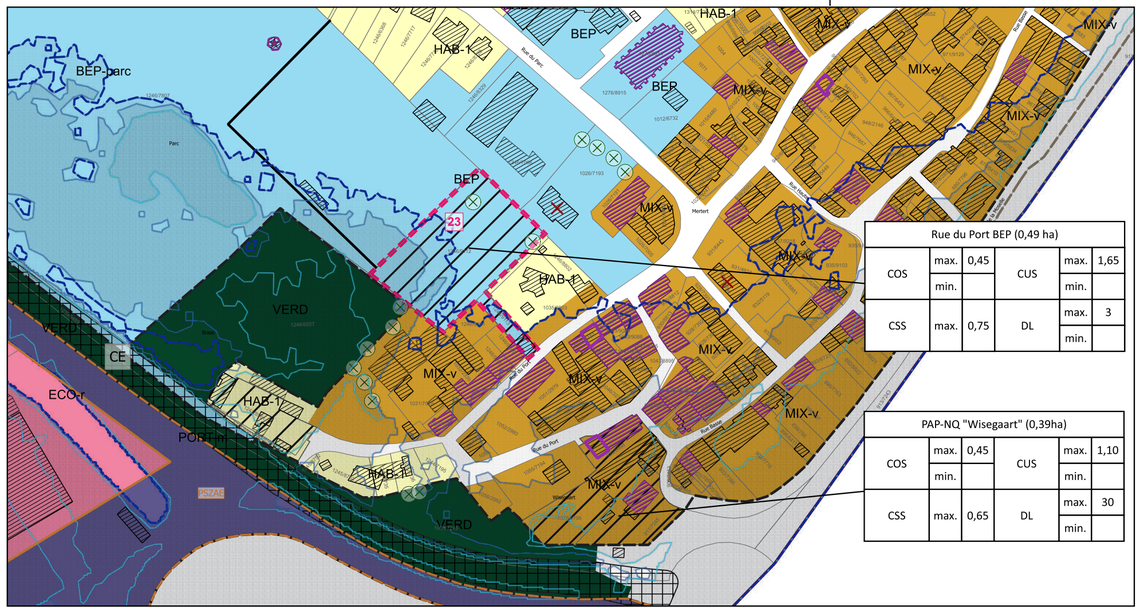
(1) Origine: loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, Ministère du Développement durable et des Infrastructures - Département de l'Environnement
(1*) Origine: Cadastre de biotopes 2009, Cadastre de biotopes des milieux ouverts (2014), Biotopes supplémentaires de la SUP 2018
(2) Conformément au règlement grand-ducal du 2 mars 2026

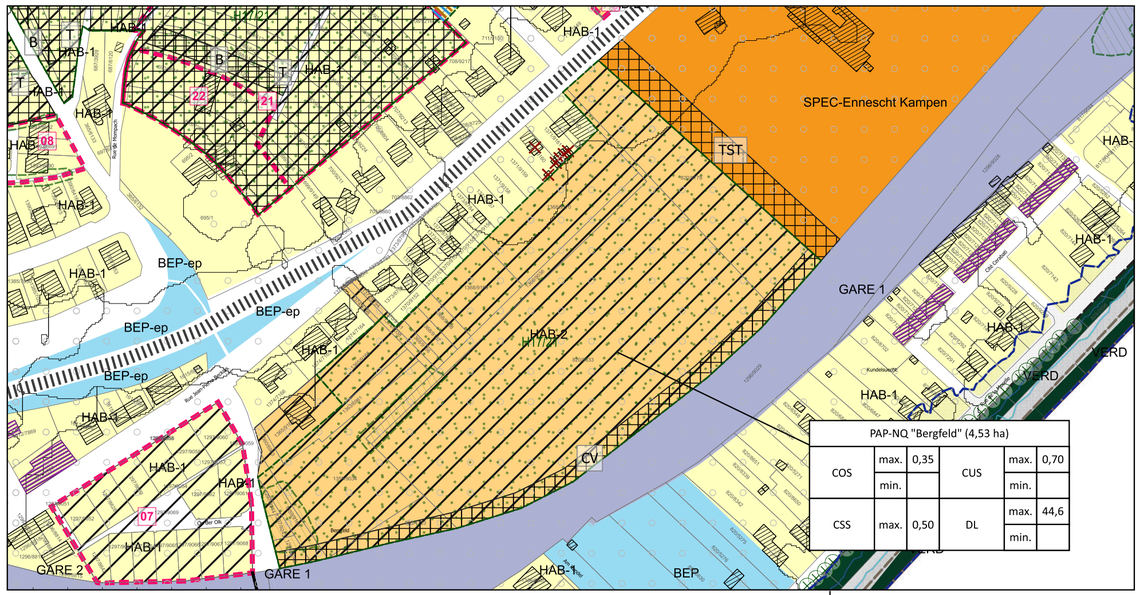
INDICE	DATE	MODIFIÉ PAR	VÉRIFIÉ PAR	MODIFICATION

MAÎTRE D'OUVRAGE	**COMMUNE DE MERTERT**
PROJET	**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL** **Modification du PAG « Am Lein, zones économiques, servitude cours d'eau et adaptations ponctuelles »**
OBJET	**DEMANDE D'APPROBATION** **MODIFICATION DE LA DENOMINATION DE LA ZONE ECO-C ET NUMERATION DES PAP APPROUVES**
BUREAU D'ÉTUDES	LSC360 4, rue Albert Simon L-5315 Contern T (+352) 26 390-1 LSC360.lu

DESSINÉ PAR	VKS	DATE	15.10.2026
VÉRIFIÉ PAR	EGA	ÉCHELLE	1/2.500 (0 – 10 – 20 m)
CONTROLÉ PAR	MHH		
FICHIER	P:\LSC360\2025\20250605-LSC360-SPL-URB-Mod.PAG-PAPAmLein-Mertert\C_Production\C4_Plans		
PLAN N°	20250605-PLAN-013-ModPAG Am Lein_Zone ECO_SERV CE_adaptations ponctuelles_demande-d-approbation		

1. Toutes les informations et les dimensions sont à vérifier avant la construction. Pour l'exactitude des mesures l'entrepreneur est responsable. S'ils sont non conformes aux plans actuels, l'entrepreneur doit informer le bureau d'ingénierie directement, avant le début de la construction. Toutes modifications non déclarées ne seront pas prise en compte.
2. Toutes les exécutions sont à réaliser selon les normes (CRTIB/DIN ...) et suivant le réglementation actuellement en vigueur.
3. Les plans actuels sont sujet à des modifications si les conditions du chantier le nécessite.





© ORIGINE FOND DE PLAN : ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE - TOUS DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

Légende du plan d'aménagement général

Délimitation de la zone verte

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

- HAB-1 Zone d'habitation 1
- HAB-2 Zone d'habitation 2
- BEP Zone de bâtiments et d'équipements publics
- BEP-ep Zone de bâtiments et d'équipements publics - spécifique espace vert public
- BEP-parc Zone de bâtiments et d'équipements publics - spécifique parc
- MIX-v Zone mixte villageoise
- ECO-r Zone d'activités économiques régionale
- PORT-m Zone de port de marchandises
- GARE-1 Zone de gares ferroviaires et routières 1
- GARE-2 Zone de gares ferroviaires et routières 2
- SPEC Zone spéciale

Zone verte:

- VERD Zone de verdure

Représentation schématique du degré du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»:



Délimitation du degré d'utilisationdu sol

Zones superposées:

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

Zone de servitude "urbanisation"

- CV Servitude de type "coulée verte"
- CE Servitude de type "cours d'eau"
- T Servitude de type "topographie"
- TST Servitude de type "transition"
- B Servitude de type "Biotope"

Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"

Couloir pour projets de mobilité douce

Zone de risques prévisibles:

- Zone inondable (HQ10)
- Zone inondable (HQ100)
- Zone inondable (HQExtrem)

Zone de bruit (LNGT, 55 dB)

Secteur et éléments protégés d'intérêt communal:

- C Secteur protégé de type "environnement construit"
- Construction à conserver
- Gabarit d'une construction existante à préserver

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- à l'aménagement du territoire
- à la gestion de l eau
- aux réseaux d'infrastructures de transport national

Informations supplémentaires à titre indicatif et non-exhaustif:

- Plan d'aménagement particulier dûment approuvé ou en procédure d'approbation
- H17/21 Habitat d'espèce art. 17/21 loi PN
- Biotopes selon articles 17 (polygone) (1*)
- Biotopes selon article 17 (point) (1*)
- Délimitation des zones spécifiques MIX-u, BEP, REC et GARE

Fond de plan:

- Limite communale
- Parcellaire (PCN 16.05.2024)
- Bâtiment existant (PCN 08.01.2018)

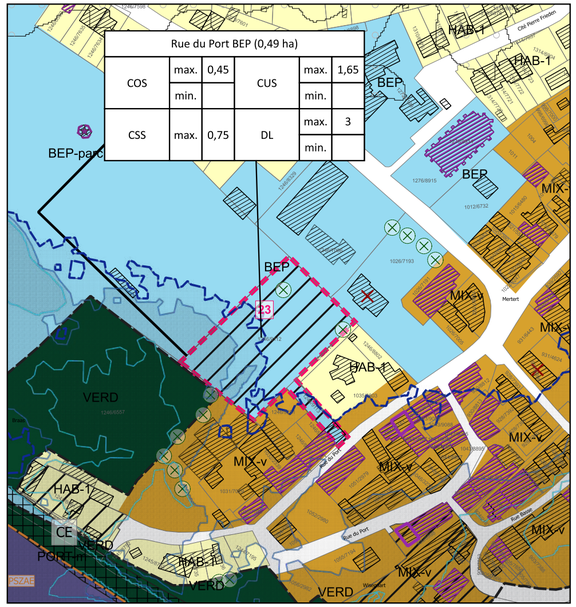
(1) Origine: loi du 18 julliet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, Ministère du Développement durable et des Infrastrukturres - Département de l'Environnement
(1*) Origine: Cadastre de biotopes 2009, Cadastre de biotopes des milieux overts (2014), Biotopes supplémentaires de la SUP 2018

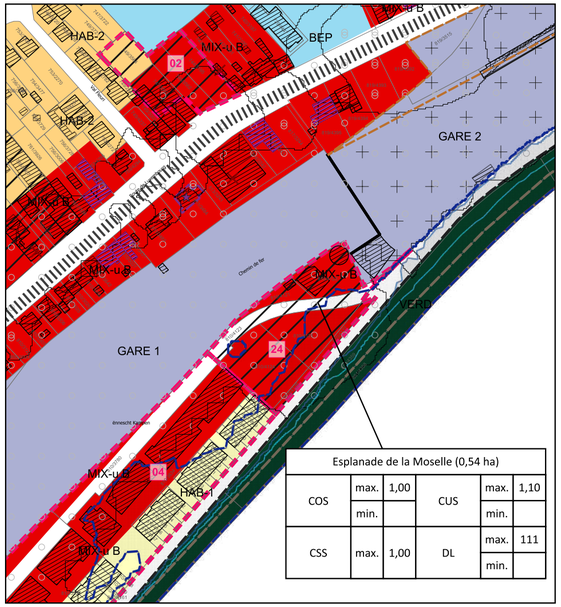
INDICE	DATE	MODIFIÉ PAR	VÉRIFIÉ PAR	MODIFICATION

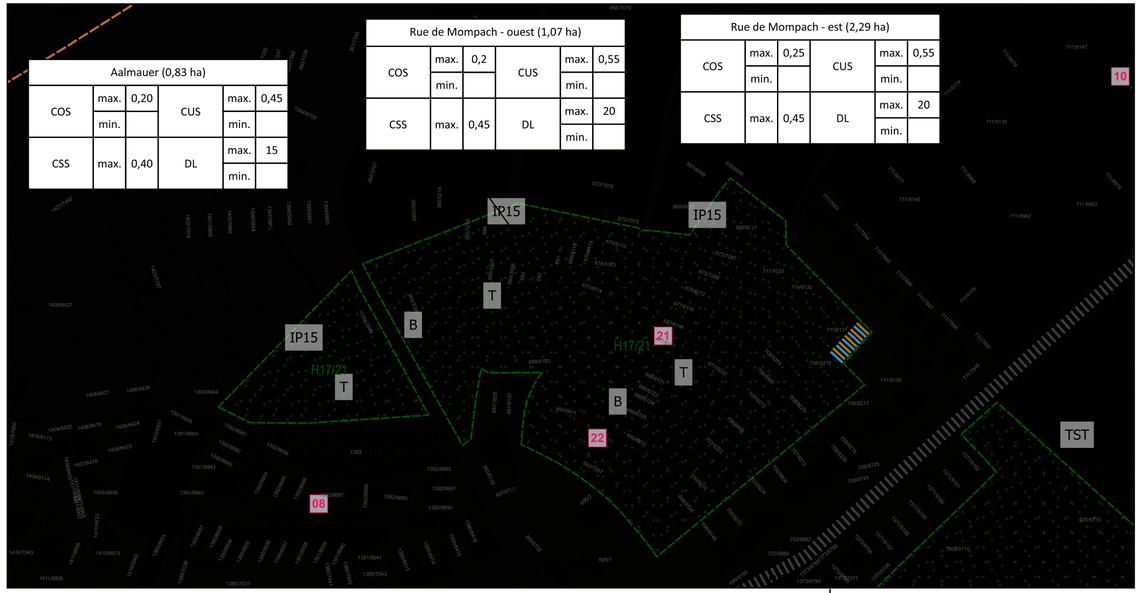
MAÎTRE D'OUVRAGE	**COMMUNE DE MERTERT**
PROJET	**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL** **Modification du PAG « Am Lein, zones économiques, servitude cours d'eau et adaptations ponctuelles »**
OBJET	**DEMANDE D'APPROBATION** **NUMERATION DES PAP APPROUVES**
BUREAU D'ÉTUDES	4, rue Albert Simon L-5315 Contern T (+352) 26 390-1 LSC360.lu

DESSINÉ PAR	VKS	DATE	15.10.2026
VÉRIFIÉ PAR	EGA	ÉCHELLE	1/2.500 (0 10 20 m)
CONTROLÉ PAR	MHH		
FICHIER	P:\LSC360\2025\20250605-LSC360-SPL-URB-Mod.PAG-PAPAmLein-Mertert\C_Production\C4_Plans		
PLAN N°	20250605-PLAN-014-ModPAG Am Lein_Zone ECO_SERV CE_adaptations ponctuelles_demande-d-approbation		

1. Toutes les informations et les dimensions sont à vérifier avant la construction. Pour l'exactitude des mesures l'entrepreneur est responsable. S'ils sont non conformes aux plans actuels, l'entrepreneur doit informer le bureau d'ingénierie directement, avant le début de la construction. Toutes modifications non déclarées ne seront pas prise en compte.
2. Toutes les exécutions sont à réaliser selon les normes (CRTIB/DIN ...) et suivant le réglementation actuellement en vigueur.
3. Les plans actuels sont sujet à des modifications si les conditions du chantier le nécessite.







© ORIGINE FOND DE PLAN : ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE - TOUS DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

Légende du plan d'aménagement général

Délimitation de la zone verte

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

- HAB-1 Zone d'habitation 1
- HAB-2 Zone d'habitation 2
- BEP Zone de bâtiments et d'équipements publics
- BEP-ep Zone de bâtiments et d'équipements publics - spécifique espace vert public
- BEP-parc Zone de bâtiments et d'équipements publics - spécifique parc
- MIX-v Zone mixte villageoise
- ECO-r Zone d'activités économiques régionale
- PORT-m Zone de port de marchandises
- GARE-1 Zone de gares ferroviaires et routières 1
- GARE-2 Zone de gares ferroviaires et routières 2
- SPEC Zone spéciale

Zone verte:

- VERD Zone de verdure

Représentation schématique du degré du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»:



Délimitation du degré d'utilisationdu sol

Zones superposées:

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

Zone de servitude "urbanisation"

IP Servitude de type "intégration paysagère"
15 = corridor 15m
30 = corridor 30m

CV Servitude de type "coulée verte"

CE Servitude de type "cours d'eau"

T Servitude de type "topographie"

TST Servitude de type "transition"

B Servitude de type "Biotope"

Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"

Couloir pour projets de mobilité douce

Zone de risques prévisibles:

Zone inondable (HQ10)

Zone inondable (HQ100)

Zone inondable (HQExtrem)

Zone de bruit (LNGT, 55 dB)

Secteur et éléments protégés d'intérêt communal:

C Secteur protégé de type "environnement construit"

Construction à conserver

Gabarit d'une construction existante à préserver

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

à l'aménagement du territoire

à la gestion de l eau

aux réseaux d'infrastructures de transport national

Informations supplémentaires à titre indicatif et non-exhaustif:

Plan d'aménagement particulier dûment approuvé ou en procédure d'approbation

H17/21 Habitat d'espèce art. 17/21 loi PN

Biotopes selon articles 17 (polygone) (1*)

Biotopes selon article 17 (point) (1*)

Délimitation des zones spécifiques MIX-u, BEP, REC et GARE

Fond de plan:

Limite communale

Parcellaire (PCN 16.05.2024)

Bâtiment existant (PCN 08.01.2018)

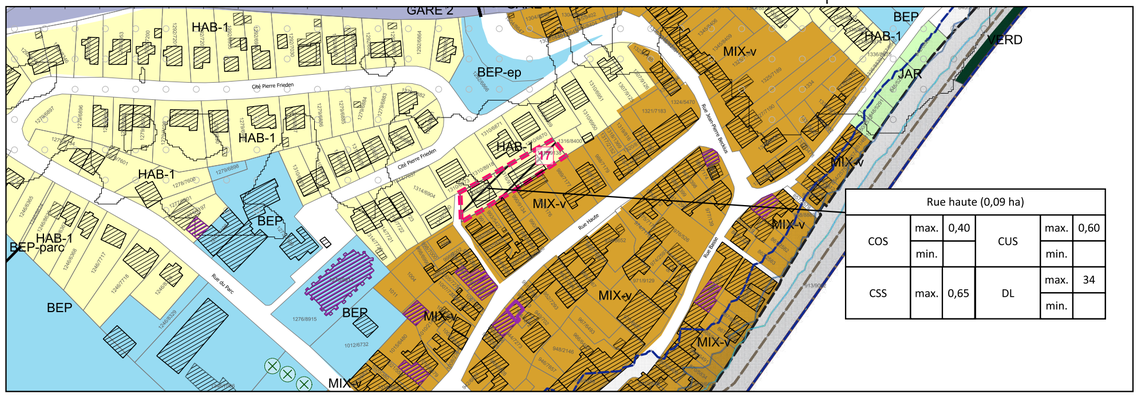
(1) Origine: loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, Ministère du Développement durable et des Infrastructures - Département de l'Environnement
(1*) Origine: Cadastre de biotopes 2009, Cadastre de biotopes des milieux ouverts (2014), Biotopes supplémentaires de la SUP 2018

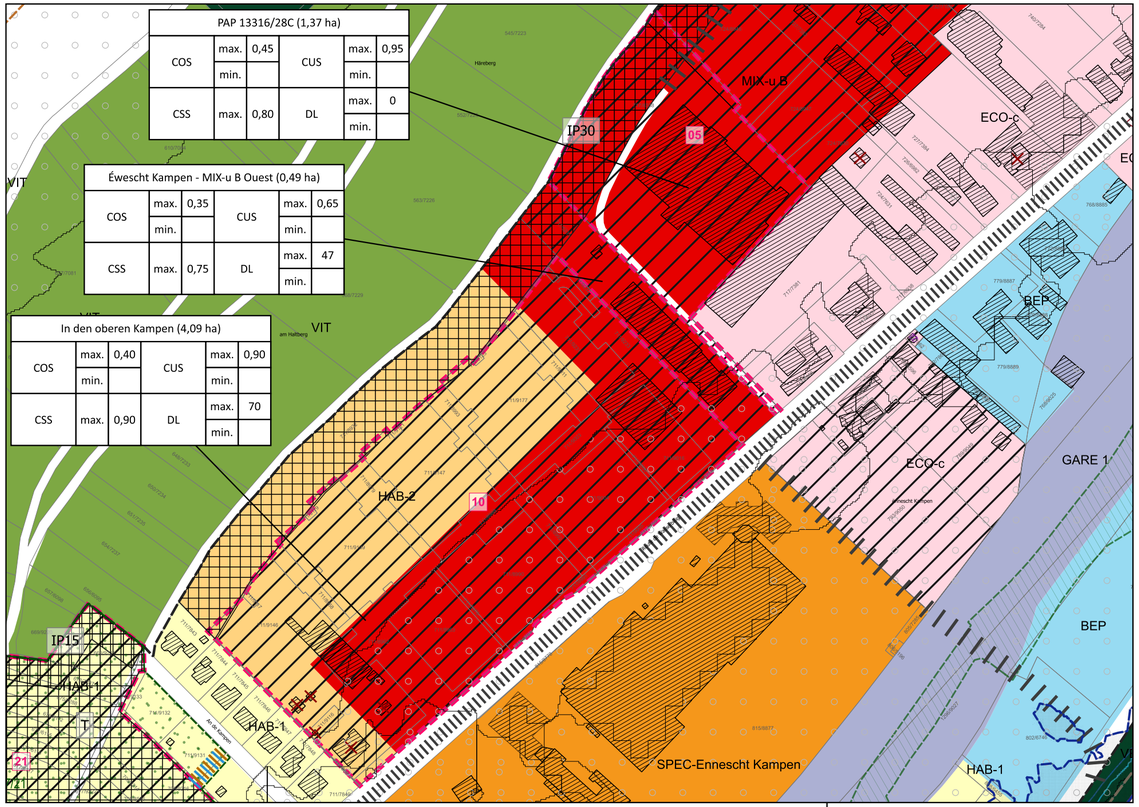
INDICE	DATE	MODIFIÉ PAR	VÉRIFIÉ PAR	MODIFICATION

MAÎTRE D'OUVRAGE	**COMMUNE DE MERTERT**
PROJET	**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL** **Modification du PAG « Am Lein, zones économiques, servitude cours d'eau et adaptations ponctuelles »**
OBJET	**DEMANDE D'APPROBATION** **AJOUT DES PAP APPROUVES "RUE DE MOMPACH-EST" ET "RUE DU PORT" A MERTERT ET "ESPLANADE DE LA MOSELLE" A WASSERBILLIG**
BUREAU D'ÉTUDES	4, rue Albert Simon L-5315 Contern T (+352) 26 390-1 LSC360.lu

DESSINÉ PAR	VKS	DATE	15.10.2026
VÉRIFIÉ PAR	EGA	ÉCHELLE	1/2.500 (0 10 20 m)
CONTROLÉ PAR	MHH		
FICHIER	P:\LSC360\2025\20250605-LSC360-SPL-URB-Mod.PAG-PAPAmLein-Mertert\C_Production\C4_Plans		
PLAN N°	20250605-PLAN-015-ModPAG Am Lein_Zone ECO_SERV CE_adaptations ponctuelles_demande-d-approbation		

1. Toutes les informations et les dimensions sont à vérifier avant la construction. Pour l'exactitude des mesures l'entrepreneur est responsable. S'ils sont non conformes aux plans actuels, l'entrepreneur doit informer le bureau d'ingénierie directement, avant le début de la construction. Toutes modifications non déclarées ne seront pas prise en compte.
2. Toutes les exécutions sont à réaliser selon les normes (CRTIB/DIN ...) et suivant le réglementation actuellement en vigueur.
3. Les plans actuels sont sujet à des modifications si les conditions du chantier le nécessite.





© ORIGINE FOND DE PLAN : ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE - TOUS DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

Légende du plan d'aménagement général

Délimitation de la zone verte

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

- HAB-1 Zone d'habitation 1
- HAB-2 Zone d'habitation 2
- BEP Zone de bâtiments et d'équipements publics
- BEP-ep Zone de bâtiments et d'équipements publics - spécifique espace vert public
- BEP-parc Zone de bâtiments et d'équipements publics - spécifique parc
- MIX-u A/B Zone mixte urbaine
- MIX-v Zone mixte villageoise
- ECO-c Zone d'activités économiques communale (2)
- GARE-1 Zone de gares ferroviaires et routières 1
- GARE-2 Zone de gares ferroviaires et routières 2
- SPEC Zone spéciale
- JAR Zone de jardins familiaux

Zone verte:

- VIT Zone viticole
- VERD Zone de verdure
- AGR Zone agricole

Représentation schématique du degré du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»:

Délimitation du degré d'utilisationdu sol

Zones superposées:

- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

Zone de servitude "urbanisation"

- IP Servitude de type "intégration paysagère" 15 = corridor 15m 30 = corridor 30m
- T Servitude de type "topographie"

Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"

- couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
- couloir pour projets de rétention et d'écoulement de eaux pluviales
- couloir pour projets de mobilité douce

Zone de risques prévisibles:

- Zone inondable (HQ10)
- Zone inondable (HQ100)
- Zone inondable (HQExtrem)

- Zone de bruit (LNGT, 55 dB)

Secteur et éléments protégés d'intérêt communal:

- C Secteur protégé de type "environnement construit"
- Construction à conserver
- Gabarit d'une construction existante à préserver

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- à la gestion de l eau
- aux réseaux d'infrastructures de transport national

Informations supplémentaires à titre indicatif et non-exhaustif:

- Plan d'aménagement particulier dûment approuvé ou en procédure d'approbation
- H12/21 Habitat d'espèce art. 17/21 loi PN
- Biotopes selon articles 17 (polygone) (1*)
- Biotopes selon article 17 (point) (1*)
- Délimitation des zones spécifiques MIX-u, BEP, REC et GARE

Fond de plan:

- Limite communale
- Parcellaire (PCN 16.05.2024)
- Bâtiment existant (PCN 08.01.2018)

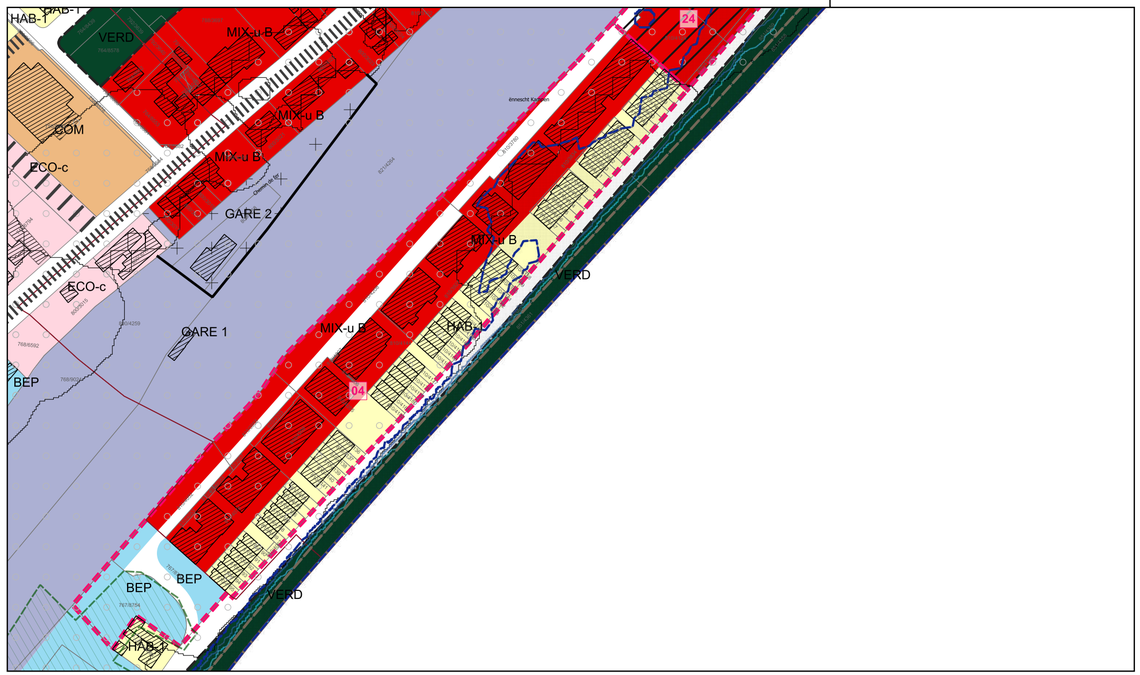
(1) Origine: loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, Ministère du Développement durable et des Infrastructures - Département de l'Environnement
(1*) Origine: Cadastre de biotopes 2009, Cadastre de biotopes des milieux overts (2014), Biotopes supplémentaires de la SUP 2018
(2) Conformément au règlement grand-ducal du 2 mars 2026

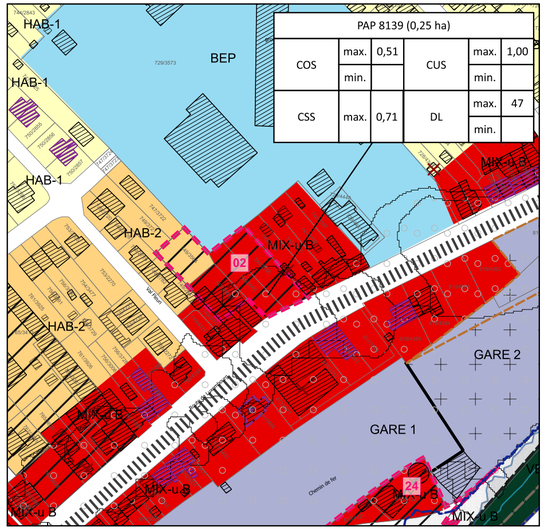
INDICE	DATE	MODIFIÉ PAR	VÉRIFIÉ PAR	MODIFICATION

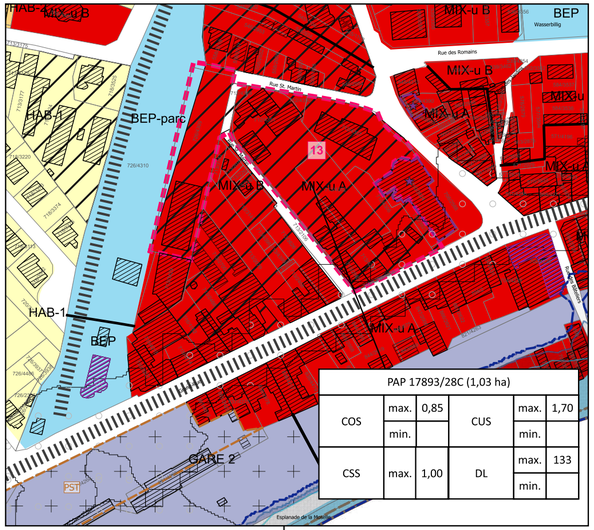
MAÎTRE D'OUVRAGE	**COMMUNE DE MERTERT**
PROJET	**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL** **Modification du PAG « Am Lein, zones économiques, servitude cours d'eau et adaptations ponctuelles »**
OBJET	**DEMANDE D'APPROBATION** **NUMERATION DES PAP APPROUVES**
BUREAU D'ÉTUDES	4, rue Albert Simon L-5315 Contern T (+352) 26 390-1 LSC360.lu

DESSINÉ PAR	VKS	DATE	15.10.2026
VÉRIFIÉ PAR	EGA	ÉCHELLE	1/2.500
CONTROLÉ PAR	MHH		
FICHIER	P:\LSC360\2025\20250605-LSC360-SPL-URB-Mod.PAG-PAPAmLein-Mertert\C_Production\C4_Plans		
PLAN N°	20250605-PLAN-016-ModPAG Am Lein_Zone ECO_SERV CE_adaptations ponctuelles_demande-d-approbation		

1. Toutes les informations et les dimensions sont à vérifier avant la construction. Pour l'exactitude des mesures l'entrepreneur est responsable. S'ils sont non conformes aux plans actuels, l'entrepreneur doit informer le bureau d'ingénierie directement, avant le début de la construction. Toutes modifications non déclarées ne seront pas prise en compte.
2. Toutes les exécutions sont à réaliser selon les normes (CRTIB/DIN ...) et suivant le réglementation actuellement en vigueur.
3. Les plans actuels sont sujet à des modifications si les conditions du chantier le nécessite.







© ORIGINE FOND DE PLAN : ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE - TOUS DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

Légende du plan d'aménagement général

Délimitation de la zone verte

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

- HAB-1 Zone d'habitation 1
- HAB-2 Zone d'habitation 2
- BEP Zone de bâtiments et d'équipements publics
- BEP-parc Zone de bâtiments et d'équipements publics - spécifique parc
- MIX-u A/B Zone mixte urbaine
- GARE-1 Zone de gares ferroviaires et routières 1
- GARE-2 Zone de gares ferroviaires et routières 2
- COM Zone commerciale
- ECO-c Zone d'activités économiques communale (2)

Zone verte:

- VERD Zone de verdure

Représentation schématique du degré du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»:

Dénomination du nouveau quartier				
COS	max.	CUS	max. (min.)	
CSS	max.	DL	max. (min.)	

Délimitation du degré d'utilisationdu sol

Zones superposées:

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"

Couloir pour projets routiers ou ferroviaires

Couloir pour projets de mobilité douce

Zone de risques prévisibles:

Zone inondable (HQ10)

Zone inondable (HQ100)

Zone inondable (HQExtrem)

Zone de bruit (LNGT, 55 dB)

Secteur et éléments protégés d'intérêt communal:

- C Secteur protégé de type "environnement construit"
- Construction à conserver
- Gabarit d'une construction existante à préserver
- Petit patrimoine à conserver

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- à l'aménagement du territoire
- à la protection des sites et monuments nationaux
- à la gestion de l eau
- aux réseaux d'infrastructures de transport national

Informations supplémentaires à titre indicatif et non-exhaustif:

- Plan d'aménagement particulier dûment approuvé ou en procédure d'approbation
- Délimitation des zones spécifiques MIX-u, BEP, REC et GARE

Fond de plan:

- Limite communale
- Parcellaire (PCN 16.05.2024)
- Bâtiment existant (PCN 08.01.2018)

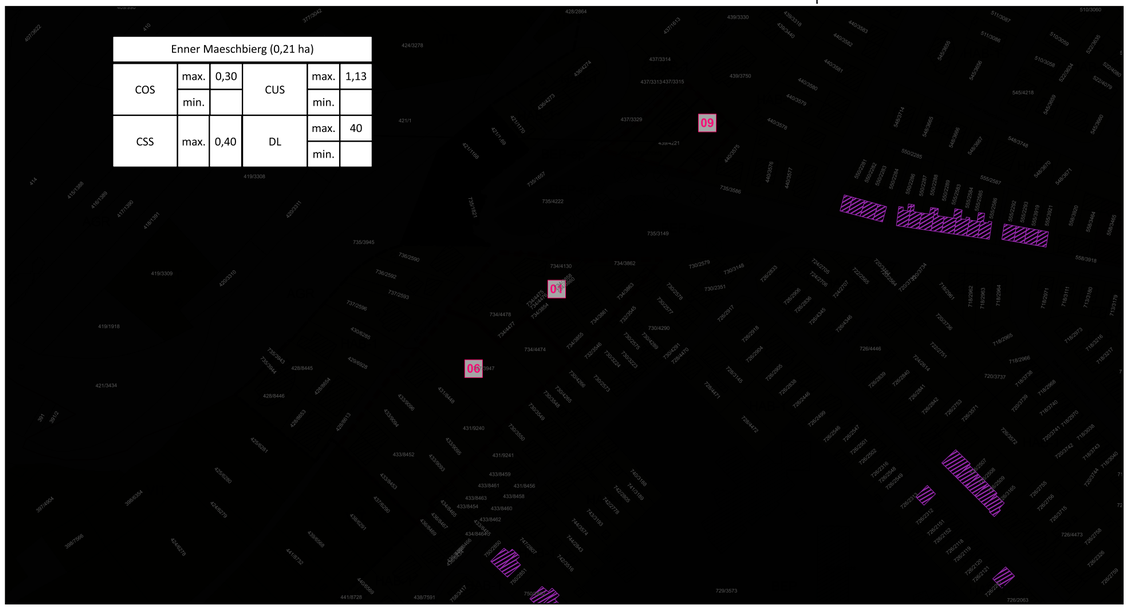
(1) Origine: loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, Ministère du Développement durable et des Infrastructures - Département de l'Environnement
(1*) Origine: Cadastre de biotopes 2009, Cadastre de biotopes des milieux overts (2014), Biotopes supplémentaires de la SUP 2018
(2) Conformément au règlement grand-ducal du 2 mars 2026

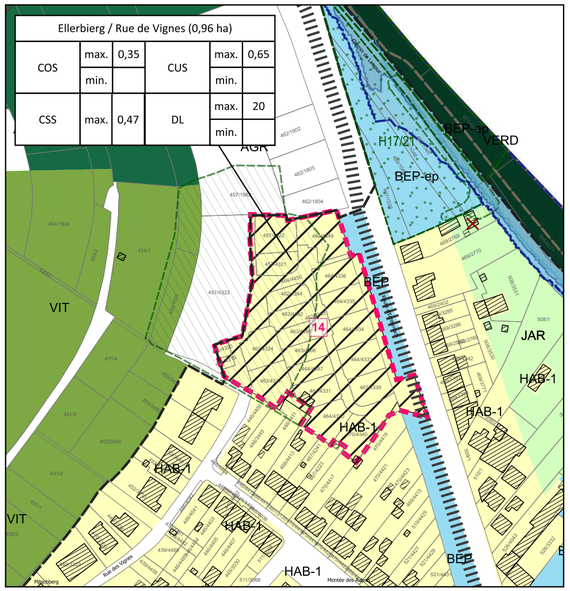
INDICE	DATE	MODIFIÉ PAR	VÉRIFIÉ PAR	MODIFICATION

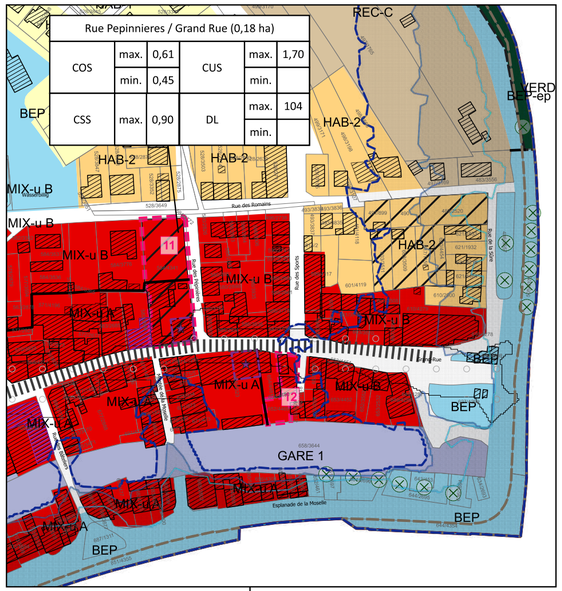
MAÎTRE D'OUVRAGE	**COMMUNE DE MERTERT**
PROJET	**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL** **Modification du PAG « Am Lein, zones économiques, servitude cours d'eau et adaptations ponctuelles »**
OBJET	**DEMANDE D'APPROBATION** **NUMERATION DES PAP APPROUVES**
BUREAU D'ÉTUDES	4, rue Albert Simon L-5315 Contern T (+352) 26 390-1 LSC360.lu

DESSINÉ PAR	VKS	DATE	15.10.2026
VÉRIFIÉ PAR	EGA	ÉCHELLE	1/2.500 (0 10 20 m)
CONTROLÉ PAR	MHH		
FICHIER	P:\LSC360\2025\20250605-LSC360-SPL-URB-Mod.PAG-PAPAmLein-Mertert\C_Production\C4_Plans		
PLAN N°	20250605-PLAN-017-ModPAG Am Lein_Zone ECO_SERV CE_adaptations ponctuelles_demande-d-approbation		

1. Toutes les informations et les dimensions sont à vérifier avant la construction. Pour l'exactitude des mesures l'entrepreneur est responsable. S'ils sont non conformes aux plans actuels, l'entrepreneur doit informer le bureau d'ingénierie directement, avant le début de la construction. Toutes modifications non déclarées ne seront pas prise en compte.
2. Toutes les exécutions sont à réaliser selon les normes (CRTIB/DIN ...) et suivant le réglementation actuellement en vigueur.
3. Les plans actuels sont sujet à des modifications si les conditions du chantier le nécessite.







Légende du plan d'aménagement général

Délimitation de la zone verte

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

- HAB-1 Zone d'habitation 1
- HAB-2 Zone d'habitation 2
- BEP Zone de bâtiments et d'équipements publics
- BEP-ep Zone de bâtiments et d'équipements publics - spécifique espace vert public
- BEP-parc Zone de bâtiments et d'équipements publics - spécifique parc
- MIX-u A/B Zone mixte urbaine
- GARE-1 Zone de gares ferroviaires et routières 1
- REC-c Zone de sport et de loisirs "Camping"
- JAR Zone de jardins familiaux

Zone verte:

VIT Zone viticole — VERT Zone de verdure — AGR Zone agricole

Représentation schématique du degré du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»:



Délimitation du degré d'utilisationdu sol

Zones superposées:

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"

couloir pour projets de mobilité douce

Zone de risques prévisibles:

Zone inondable (HQ10)

Zone inondable (HQ100)

Zone inondable (HQExtrem)

Zone de bruit (LNGT, 55 dB)

Secteur et éléments protégés d'intérêt communal:

C Secteur protégé de type "environnement construit"

Construction à conserver

Gabarit d'une construction existante à préserver

Petit patrimoine à conserver

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

à l'aménagement du territoire

à la protection des sites et monuments nationaux

à la gestion de l eau

aux réseaux d'infrastructures de transport national

Informations supplémentaires à titre indicatif et non-exhaustif:

Plan d'aménagement particulier dûment approuvé ou en procédure d'approbation

H12/21 Habitat d'espèce art. 17/21 loi PN

Biotopes selon articles 17 (polygone) (1*)

Biotopes selon article 17 (point) (1*)

Délimitation des zones spécifiques MIX-u, BEP, REC et GARE

Fond de plan:

Limite communale

Parcellaire (PCN 16.05.2024)

Bâtiment existant (PCN 08.01.2018)

(1) Origine: loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, Ministère du Développement durable et des Infrastructures - Département de l'Environnement
(1*) Origine: Cadastre de biotopes 2009, Cadastre de biotopes des milieux ouverts (2014), Biotopes supplémentaires de la SUP 2018
(2) Conformément au règlement grand-ducal du 2 mars 2026

INDICE	DATE	MODIFIÉ PAR	VÉRIFIÉ PAR	MODIFICATION

MAÎTRE D'OUVRAGE	**COMMUNE DE MERTERT**
PROJET	**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL** **Modification du PAG « Am Lein, zones économiques, servitude cours d'eau et adaptations ponctuelles »**
OBJET	**DEMANDE D'APPROBATION** **NUMERATION DES PAP APPROUVES**
BUREAU D'ÉTUDES	4, rue Albert Simon L-5315 Contern T (+352) 26 390-1 **LSC360.lu**

DESSINÉ PAR	VKS	DATE	15.10.2026
VÉRIFIÉ PAR	EGA	ÉCHELLE	1/2.500
CONTROLÉ PAR	MHH		
FICHIER	P:\LSC360\2025\20250605-LSC360-SPL-URB-Mod.PAG-PAPAmLein-Mertert\C_Production\C4_Plans		
PLAN N°	20250605-PLAN-018-ModPAG Am Lein_Zone ECO_SERV CE_adaptations ponctuelles_demande-d-approbation		

1. Toutes les informations et les dimensions sont à vérifier avant la construction. Pour l'exactitude des mesures l'entrepreneur est responsable. S'ils sont non conformes aux plans actuels, l'entrepreneur doit informer le bureau d'ingénierie directement, avant le début de la construction. Toutes modifications non déclarées ne seront pas prise en compte.
2. Toutes les exécutions sont à réaliser selon les normes (CRTIB/DIN ...) et suivant le réglementation actuellement en vigueur.
3. Les plans actuels sont sujet à des modifications si les conditions du chantier le nécessite.

© ORIGINE FOND DE PLAN : ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE - TOUS DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

Administration communale de
MERTERT

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

DE LA COMMUNE DE MERTERT

Partie écrite

VERSION COORDONNEE
VERSION PROVISOIRE A TITRE INDICATIF ET
NE PRENANT PAS EN CONSIDERATION TOUTE MODIFICATION DU PAG
EN COURS DE PROCEDURE ET NON PUBLIEE

Vote définitif du Conseil communal	*20170888-ZP*	*27.02.2019 – 02.03.2019*
Approbation du Ministre ayant l'Environnement dans ses attributions	*Réf. : 80368/PP-mb*	*20.11.2019*
Approbation définitive du Ministre de l'Intérieur	*Réf. : 28C/013/2018*	*23.08.2019*

Suivi des Modifications

N°	Titre	Partie(s) modifiée(s)	Référence Ministère	Date d'approbation
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 »	PE/PG	28C/018/2022	02.12.2022
06	ModPAG « Aire de Wasserbillig »	PE/PG	28C/019/2023	24.10.2024
07	ModPAG « Rue du Port BEP »	PG	28C/020/2023	24.10.2024
08	ModPAG « Zone COM, PAP abrogé, zones fluviales »	PE/PG	28C/021/2023	24.10.2024
09	ModPAG « Wollefsmillen »	PE/PG	28C/022/2024	27.01.2026
10	ModPAG « 35 rue du Port »	PG	28C/024/2024	24.10.2024
11	ModPAG « Aalmauer »	PG	28C/023/2024	24.10.2024
12	ModPAP-QE « Environnement construit »	PE	-	-
13	ModPAG « Tiny houses et erreurs matérielles »	PE/PG	28C/025/2025	
14	ModPAG « Am Lein, zones économiques, servitude cours d'eau et adaptations ponctuelles »	PE/PG		

Références

N° de référence du projet :	**20250605_SPL**
Référence rapport :	LSC-20250605-URB-PAG-Partie-Ecrite-VC-IndI.docx

Modifications du rapport

-	Version initiale	08.06.2026
A	Modifications dénominations plans	26.06.2026
B	Modifications à la suite de la réunion avec le service technique et Youbuild du 13/07/2026	30.07.2026
C	Modification pour donner suite à l'approbation de la modification n°13 et à la suite des retours du service technique du 26/08/2026	03.09.2026
D	Evolution suite aux remarques du service technique et Youbuild du 09.09.2026 et du 15.09.2026	09.09.2026
E	Evolution suite aux remarques du service technique et de Youbuild d'octobre 2026	07.10.2026
F	Adaptation du texte sur base de la modification n°9 du 27.01.2026	09.10.2026
G	Correction du service technique	12.10.2026
H	Correction du service technique	15.10.2026
I	Correction du service technique	21.10.2026
J	Correction du service technique	21.10.2026

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES 7

ART. 1 Contenu du plan d'aménagement général 7

CHAPITRE 2 ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES 8

ART. 2 Zones d'habitation 8

ART. 3 Zones d'habitation 1 [HAB-1] 8

ART. 4 Zones d'habitation 2 [HAB-2] 8

ART. 5 Zones mixtes urbaines [MIX-u] 8

ART. 6 Zone mixte villageoise « Noyau de Mertert » [MIX-v] 9

ART. 7 Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP] 9

ART. 8 Zones d'activités économiques communales [ECO-c] 9

ART. 9 Zones d'activités économiques régionales [ECO -r] 10

ART. 9bis Zones commerciales [COM] 12

ART. 10 La zone de port de marchandise [PORT-m] 12

ART. 11 La zone spéciale « Aire de Wasserbillig » [SPEC – Aire de Wasserbillig] 12

ART. 12 La zone spéciale « Am Lein » [SPEC – Am Lein] 12

ART. 13 La zone spéciale « Ennescht Kampen » [SPEC – Ennescht Kampen] 13

ART. 13bis La zone spéciale « Wollefsmillen » [SPEC – Wollefsmillen] 13

ART. 14 Zones de gares ferroviaires et routières [GARE] 13

ART. 15 Zones de sports et de loisirs « Lein » [REC-Lein] 14

ART. 16 Zones de sports et de loisirs « Camping » [REC-Camping] 14

ART. 17 Zones de jardins familiaux [JAR] 14

ART. 18 Le degré d'utilisation du sol dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées 14

ART. 19 Emplacements de stationnement 14

ART. 20 Stationnement pour vélos 16

CHAPITRE 3 ZONES DESTINEES A RESTER LIBRES 17

ART. 21 Zones destinées à rester libres 17

ART. 22 Les zones agricoles – AGR 17

ART. 23 Les zones forestières – FOR 17

ART. 24 Les zones viticoles – VIT 18

ART. 25 Les zones de verdure – VERD 18

CHAPITRE 4 ZONES SUPERPOSEES 19

ART. 26 Zones de servitude «urbanisation» 19

ART. 27 Les servitudes «couloirs et espaces réservés» 22
ART. 28 Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal 22
ART. 29 Zones de bruit 22
ART. 30 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» 23
ART. 31 Plans d'aménagement particuliers en vigueur 23

CHAPITRE 5 ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES 25
ART. 32 Dispositions générales 25

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS TRANSITOIRES 26

ANNEXE I : TERMINOLOGIE DU DEGRE D'UTILISATION DU SOL 27

ANNEXE II : TERMINOLOGIE COMPLEMENTAIRE 31

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

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° MERT_PAG_version coordonnee_PLAN_0001-Plan d ensemble_vc 14

- 2 plans de localité à l'échelle 1 : 2.500 sur base du fond de plan cadastral numérisé PCN

- Localité de Mertert N° MERT_PAG_version coordonnee_PLAN_0003-Mertert_vc 14
- Localité de Wasserbillig N° MERT_PAG_version coordonnee_PLAN_0002-Wasserbillig_vc 14

CHAPITRE 2 ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

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^2 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^2 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^2 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 locatifs 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 [ECO-c]

Les zones d'activités économiques communales sont réservées principalement aux activités industrielles légères, artisanales, de fabrication, de production, d'assemblage, de transformation, de préparation, de conditionnement ou de réparation de produits, de commerce de gros, de transport ou de logistique ou encore d'incubateur d'entreprises. Y sont également admis des équipements de service public, les installations d'énergie renouvelable ainsi que les salles d'exposition.

Des activités de vente de détail et de prestation de services peuvent être autorisées, si elles sont liées et exercées à titre accessoire et complémentaire à une activité principale.

Des activités de prestation de services non liées à l'exercice d'une activité principale peuvent être autorisées :

- pour un immeuble bâti dans lequel est exercé une activité principale, si la surface mise à disposition pour tout type d'activités de prestation de services confondus ne dépasse pas la moitié de la surface construite bâtie par immeuble bâti ou ;
- si elles servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités principales et sans qu'elles ne dépassent 3.500 m^2 de surface construite brute par immeuble bâti.

Si les caractéristiques ou les particularités de la zone le permettent, peuvent être autorisées, outre les activités mentionnées ci-dessus, des activités :

- industrielles de production, d'assemblage ou de transformation ;
- de vente de détail de produits de consommation non liées à l'exercice d'une activité principale limitées à 2.000 m^2 de surface construite brute par immeuble bâti, ou encore de produits énergétiques s'ils servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités principales, ou aux activités industrielles de production, d'assemblage ou de transformation, limitées à 500 m^2 de surface construite brute par immeuble bâti.

Des activités de restauration peuvent être autorisées, si elles servent majoritairement les besoins de la zone.

Des logements de service ne pouvant dépasser une surface habitable de 130 m^2 peuvent être autorisés, s'ils sont strictement réservés en tant qu'habitation principale et permanente à l'usage du personnel salarié d'une entreprise dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance de celle-ci. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions. Les hébergements d'entreprises (coworking) sont interdits.La construction de parkings aériens ouverts est autorisée.

L'aménagement de nouvelles stations-services (avec ou sans service) est prohibé. En ce qui concerne les stations-services existantes, l'augmentation des points de ravitaillement pour énergie fossile est prohibée, de même que l'augmentation de la capacité de stockage pour énergie fossile est prohibée, seule leur réparation et mise en conformité conformément à la législation en vigueur est autorisée. Les points de ravitaillement pour les autres énergies (telles que l'électricité et l'hydrogène) sont autorisés à raison de 5 points de ravitaillement supplémentaires par station, et/ou en remplacement des points de ravitaillement existants pour énergie fossile ces deux possibilités pouvant être cumulées. Chaque point de ravitaillement est limité au ravitaillement simultanée de deux véhicules au maximum. Les constructions offrant les services au sein des stations doivent répondre aux activités admises dans la zone.

Pour tout PAP « nouveau quartier », les activités de prestation de services non liées à l'exercice d'une activité principale de la zone mais servant majoritairement les besoins de la zone ou contribuant au développement de ses activités principales ne peuvent dépasser 40 % de la surface construite brute totale de la zone. Les activités de vente de détail de produits de consommation non liées aux activités principales, et les activités de vente de produits énergétiques servant les besoins de la zone, de ses activités principales ou des activités industrielles de production, d'assemblage ou de transformation ne peuvent dépasser 10 % de la surface construite brute totale de la zone.

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 ont pour activités principales :

- des activités industrielles légères, artisanales, de fabrication, de production, d'assemblage, de transformation, de préparation, de conditionnement ou de réparation de produits ;
- des activités de commerce de gros, de transport ou de logistique ;
- des activités de recherche-développement-innovation au sens de l'article 1er, point 28 de la loi modifiée du 17 mai 2017 relative à la promotion de la recherche, du développement et de l'innovation ;
- des activités d'incubateur d'entreprises répondant à des objectifs régionaux ou nationaux de développement sectoriel ou à des besoins spécifiques d'importance régionale ou nationale.

Y sont également admises les installations d'énergie renouvelable. La construction de parkings aériens ouverts est autorisée.

Les hébergements d'entreprises (coworking) sont interdits.

Des activités de vente au détail et de prestation de services peuvent être autorisées lorsqu'elles sont liées et exercées à titre accessoire et complémentaire à une activité principale de la zone.

Des activités de prestation de services non liées aux activités principales peuvent être autorisées :

- pour un immeuble bâti dans lequel est exercée une activité principale, lorsque la surface mise à disposition pour l'ensemble des activités de prestation de services confondus ne dépasse pas la moitié de la surface construite brute de l'immeuble bâti ;
- lorsqu'elles servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités principales, sans dépasser 3.500 m^2 de surface construite brute par immeuble bâti.

Si les caractéristiques ou les particularités de la zone le permettent, peuvent être autorisées :

- La vente de détail de produits de consommation non liées aux activités principales dans la limite de 2.000 m^2 de surface construite brute par immeuble bâti .;
- des activités de vente de produits énergétiques servant majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités principales, dans la limite de 500 m^2 de surface construite brute par immeuble bâti.

Des activités de restauration peuvent être autorisées si elles servent majoritairement les besoins de la zone.

Des logements de service ne pouvant dépasser une surface habitable de 130 m^2 peuvent être autorisés, s'ils sont strictement réservés à l'habitation principale et permanente à l'usage du personnel salarié d'une entreprise dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance de celle-ci. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Si les caractéristiques ou les particularités de la zone le permettent, des logements collectifs strictement réservés à l'usage permanent du personnel salarié d'entreprises exerçant une activité principale, peuvent être autorisés, à condition qu'ils soient localisés à un endroit compatible avec l'habitat. L'ensemble de ces logements ne peut dépasser 5 % de la surface construite brute totale de la zone concernée.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », l'ensemble des activités de prestation de services non liées aux activités principales, mais servant majoritairement les besoins de la zone ou le développement de ses activités principales ne peut dépasser 40 % de la surface construite brute totale de la zone concernée. L'ensemble des activités de vente de détail de produits de consommation non liées aux activités principales, ainsi que l'ensemble des activités de vente de produits énergétiques servant majoritairement les besoins de la zone ou le développement de ces activités, ne peut dépasser 10 % de la surface construite brute totale de la zone concernée.

ART. 9bis Zones commerciales [COM]

Les zones commerciales sont principalement destinées aux commerces de gros et de détail, ainsi qu'aux centres commerciaux et aux grandes surfaces.

Les surfaces à réserver aux activités de restauration et aux débits de boissons sont limitées à 5 pour cent de la surface de vente. La commune peut déroger au principe des 5 pour cent si les particularités du site l'exigent.

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. Y sont également admis des aménagements et installations techniques en lien avec l'exploitation de parkings-relais.

ART. 12 La zone spéciale « Am Lein » [SPEC – Am Lein]

La zone SPEC Am Lein est dédiée aux :

- activités artisanales de fabrication, de production, d'assemblage, de transformation, de préparation, de conditionnement ou de réparation de produits
- activités de commerce de gros
- activités de transport ou de logistique
- activités de prestations de services, limitées à 7.000 m^2 bruts par immeuble bâti
- commerces de détail, limité à 4.000 m^2 de surface brute par immeuble
- activités financières

Y sont également admis :

- les salles d'exposition
- les activités hôtelières
- les activités de loisirs
- les incubateurs d'entreprises
- les professions libérales
- les activités de santés et assimilés, y inclus les centres de fitness et de remise en forme,
- les restaurants,
- les structures d'accueil, entendues comme services d'éducation et d'accueil pour enfants, tels que les crèches, les maisons relais ou structures assimilées
- les établissements et équipements de service publics
- les installations collectives techniques et d'énergie renouvelable ainsi que équipements collectifs techniques

Le stockage de marchandises ou de matériaux est admis en complément d'une activité principale.

La construction de parkings aériens ouverts est autorisée.

L'aménagement de nouvelles stations-services (avec ou sans service) est prohibé ainsi que les hébergements d'entreprises (coworking).

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 centre 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 liés aux activités de production et de transformation d'enrobés bitumeux ainsi que d'autres substances minérales issues de la démolition de constructions existantes. Sur les fonds situés à l'Ouest de l'autoroute A1, tout éclairage et toute construction sont interdits.

Y est admissible toute construction en lien direct avec la destination de la zone. Le stockage de matériaux n'est autorisé que complémentairement 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^2, 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^2 de surface exploitable pour les activités de prestations de services administratifs, commerciaux et artisanaux
- un emplacement (1) par tranche de 45 m^2 de surface exploitable est à prévoir pour les activités de prestations de services administratifs, commerciaux et artisanaux en zone d'activité [ECO-c, ECO-r, PORT-m, COM et SPEC]
- un (1) emplacement par tranche de 25 m^2 de la surface exploitable pour les établissements artisanaux et industriels
- un emplacement (1) par tranche de 100 m^2 de surface exploitable est à prévoir pour les établissements artisanaux et industriels en zone d'activité [ECO-c, ECO-r, PORT-m, COM et SPEC]
- pour les exploitations hôtelières, le nombre d'emplacements minimum est défini en fonction des besoins spécifiques de chaque établissement
- Dans les zones Mix-uA ainsi que les mix-V :

o un (1) emplacement par tranche de 40 m^2 de surface exploitable pour les établissements commerciaux avec surface de vente, les cafés et les restaurants dont la surface exploitable est strictement inférieure à 1.000m^2;

o pour les établissements commerciaux avec surface de vente, les cafés et les restaurants et dont la surface exploitable est supérieure ou égale à 1.000m^2, un (1) emplacement par tranche de 15 m^2 de surface exploitable est à prévoir.

- Dans les autres zones :

o pour les établissements commerciaux avec surface de vente, les cafés et les restaurants et dont la surface exploitable est supérieure ou égale à 1.000m^2, un (1) emplacement par tranche de 40m^2 pour les premiers 1.000m^2 de surface exploitable est à réaliser. Pour les parties de bâtiment dépassant les 1.000 m^2, 1 emplacement par tranche de 15m^2 de surface exploitable est à prévoir ;

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.Par dérogation de ce qui précède, pour les projets déjà approuvés avant la présente version coordonnée du PAG, la clé de répartition du stationnement n'est pas d'application.

Le nombre d'emplacements de stationnement obligatoires par construction ou par affectation et arrondi vers le haut lorsque la valeur calculée comprend une décimal.

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^2 de surface exploitable pour les immeubles administratifs et activités des services professionnels ;
- cinq (5) emplacements par classe scolaire pour les écoles fondamentales et autres établissement scolaires ;
- un (1) emplacement par tranche de 100 m^2 de surface exploitable 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^2 de surface exploitable pour les établissement artisanaux et industriels.

CHAPITRE 3 ZONES DESTINEES A RESTER LIBRES

ART. 21 Zones destinées à rester libres

Les zones destinées à rester libres comprennent :

- les zones agricoles;
- les zones forestières;
- les zones viticoles;
- 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 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'entrainant 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 recréation, 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 SUPERPOSEES

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 » []P15], 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 engendre 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 exploitations 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]

La zone de servitude « urbanisation - cours d'eau » a pour objet de protéger les cours d'eau et de contribuer à l'atteinte de leur bon état visé à l'article 5 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

Cette servitude, située de part et d'autre du cours d'eau à ciel ouvert ou canalisé, dont la largeur est adaptée aux caractéristiques (typologie, largeur, type d'habitat, etc.) du cours d'eau comprend une bande enherbée ou boisée ou de manière exceptionnelle des constructions existantes.

Dans cette servitude, toute nouvelle construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel sont prohibées. Par dérogation à ce qui précède, des infrastructures techniques spécifiques (ouvrage de franchissement, réseaux, bassin d'orage, rétention d'eau), des aménagements et travaux d'utilité publique ou des mesures renaturation ou de revalorisation peuvent être autorisés, à condition

que ceux-ci n'entraînent pas une dégradation des cours d'eau et ne compromettent pas l'atteinte de leur bon état.

Les constructions existantes peuvent subir des transformations ou changements d'affectation à condition que ceux-ci n'entraînent pas une dégradation des cours d'eau et ne compromettent pas l'atteinte de leur bon état.

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 « parking écologique » [PE]

La zone de servitude « urbanisation » de type « parking écologique » est destinée à couvrir des terrains réservés à l'aménagement d'aires de stationnement, ainsi qu'aux infrastructures propres à cette utilisation. Toute autre construction y est interdite.

Le parking écologique doit répondre aux critères cumulatifs suivants :

- l'aménagement sur surfaces filtrantes est à favoriser afin de limiter au maximum l'imperméabilisation du sol,
- des éléments végétaux, arbres, arbustes ou haies indigènes adaptés au milieu doivent être intégrés à l'aménagement,
- l'éclairage doit être adapté aux insectes et aux chauves-souris selon l'état actuel de la science.

j) 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, é l'exception d'une clôture franchissable par la faune. Les remblais et déblais de terrains sont interdits.

Sur les fonds adjacents à la zone spéciale « Wollefsmillen », une clôture franchissable par la faune est à installer. Par ailleurs, un écran de verdure dense de 5,00 mètres de largeur, composé de haies et arbres d'essences indigènes, est à planter à l'intérieur de la présente zone de servitude « urbanisation » à proximité de la clôture. La partie restante de la zone de servitude « urbanisation » est à céder à la succession écologique, à l'exception de la partie garantissant un accès à l'entrée aux galeries. La clôture de même que l'écran de verdure sont à aménager de façon que l'accès à l'entrée aux galeries soit garanti.

La clôture franchissable par la faune devra correspondre à une clôture construite en matériaux non reluisants, de couleur neutre, sous forme de clôture à piquets en métal ou en bois avec du fil de fer, de clôture en bois à deux lisses, ou encore de clôture en treillis non soudé dont les mailles inférieures présentent une ouverture de maille ou une distance par rapport au sol d'au moins 0,15 mètres. La hauteur de la clôture devra être inférieure ou égale à 1,50 mètres à compter du niveau du terrain naturel.

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.

N° d'identification	Localité	PAP	Approbation définitive du Ministère de l'Intérieur / N° Dossier	Statut du maintien
01	Wasserbillig	Unter dem Merterberg	03/05/1968 3613/68	entier
02	Wasserbillig	Kinnen	18/10/1988 8139	entier
03	Mertert	Rue du Port	16/08/1991 8975	entier
04	Wasserbillig	Op der Esplanade	10/05/1999 12053/28C	partiel
05	Mertert	Zone industrielle „In den Kampen“ à Mertert (Immokampen)	24/11/2003 13316/28C	entier
06	Wasserbillig	Scheinert (Härewëngert)	23/12/2004 14029/28C	entier
07	Mertert	Lamesch-Schritz	27/09/2007 15268/28C	entier
08	Mertert	Aalmauer II	16/06/2008 15584/28C	partiel

09	Wasserbillig	Enner Mäeschbierg	20/11/2006 17108/28C	entier
10	Mertert	In den oberen Kampen	21/06/2016 17588/28C	entier
11	Wasserbillig	Rue des Pépinières	21/12/2016 17653/28C	entier
12	Wasserbillig	Grand-Rue	14/04/2018 17689/28C	partiel
13	Wasserbillig	Rue St. Martin	13/07/2017 17893/28C	entier
14	Wasserbillig	Ellerbierg	24/07/2017 17946/28C	entier
15	Mertert	Rue de Manternach	07/03/2018 18179/28C	entier
16	Mertert	Zone portuaire II	31/08/2018 18281/28C	entier
17	Mertert	Rue Haute	02/09/2020 18267/28C	entier
21	Mertert	Rue de Mompach-Est	12/05/2025 20028/28C	entier
22	Mertert	Rue de Mompach-Est	15/06/2026 20157/28C	entier
23	Mertert	Rue du Port	15/06/2026 20252/28C	entier
24	Wasserbillig	Esplanade de la Moselle	23/10/2025 20105/28C	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 DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES

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
- la loi du 23 décembre 2016 concernant la gestion du domaine public fluvial.

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 1er 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 DEGRE D'UTILISATION DU SOL

A. Activités

On entend par :

- Activités artisanales toutes activités de création de produits exercées par des artisans, soit entièrement à la main, soit à l'aide d'outils à main ou même de moyens mécaniques, pourvu que la contribution manuelle directe de l'artisan demeure la composante déterminante du produit fini ;
- Activités d'assemblage toutes activités de mise en ensemble et réunion de toutes matières premières ou pièces détachées ;
- Activités de commerce de gros toutes activités de stockage et de vente de produits dans l'état où ils sont achetés, ou après transformation, à une clientèle professionnelle ;
- Activités de conditionnement toutes activités d'enveloppement de produits pour en assurer la protection, la conservation et en favorisant la vente ;
- Activités de fabrication toutes activités recourant à des processus d'utilisation de machines et du travail manuel pour confectionner des produits ;
- Activités de logistique toutes activités de gestion et optimisation de flux de marchandises depuis le fournisseur jusqu'au client final ;
- Activités de préparation toutes activités sur des produits en vue de leur utilisation dans un processus de finissage de production ;
- Activités de prestation de services toutes activités à but de lucre par lesquelles le prestataire fournit à ses clients un savoir-faire technique, manuel, intellectuel ou d'assistance ;
- Activités de production » toutes les activités utilisant des matières premières pour les transformer en produits finis ;
- Activités de transformation toutes activités de changement d'un produit d'une forme en une autre ;
- Activités de transport toutes activités de déplacement de marchandises ou collectif de personnes ;
- Activités de réparation toutes activités de remise en état de fonctionnement de marchandises ou de produits défectueux ;
- Activités de vente de détail » la vente de produits dans l'état où ils sont achetés, ou après transformation, à une clientèle de particuliers ;
- Activités industrielles outres les activités de production standardisées ou automatisées de produits pour l'exercice desquelles la connaissance du processus de production du produit est secondaire, il est suffisant de maîtriser tout ou partie du fonctionnement technique d'une ou de plusieurs composantes de la réalisation technique du produit final de la chaîne de production ;
- Activités industrielles légères toutes les manufactures qui produisent des biens à usage privé et de consommation et ne nécessitant pas une utilisation élevée de capital ou de ressources naturelles et qui de par leur taille et leurs conditions d'exploitation ne constituent pas de gêne ou de sacrifice excessif ou intolérable pour le voisinage du point de vue de la sécurité, de la salubrité et de l'hygiène.

B. 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.

C. 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.

D. 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.

E. 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 exprimé en hectares.

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.

F. Entreprise

On entend par entreprise, en vertu du Code de commerce et de la loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales, tout commerçant, toute personne physique, ainsi que les sociétés commerciales dotées de la personnalité juridique, les groupements (européens) d'intérêt économique et les sociétés en commandite spéciales.

G. Hébergement d'entreprises

On entend par hébergement d'entreprises toutes activités de construction ou de mise à disposition par une entreprise, l'État ou un syndicat de communes, d'un immeuble sous forme d'espaces de travail communs ou individualisés et adaptés sur mesure.

H. Incubateur d'entreprises

On entend par incubateur d'entreprises toutes activités de construction ou de mise à disposition à durée déterminée par une entreprise, l'État ou un syndicat de communes d'un immeuble pour soutenir et accompagner la création et le développement d'entreprises.

I. Produit

On entend par produit au sens des dispositions relatives aux zones d'activités économiques tous objets mobiliers résultant d'un processus de fabrication ou de production industriel ou artisanal, susceptible d'être acheté ou vendu, en gros ou en détail.

J. 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.

K. 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.

L. Surface construite brute

Sans préjudice des dispositions de la lettre B, 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.

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation

précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.

M. 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, telle 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/m2 ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

N. 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.

O. 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.

P. 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.

Q. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales. ».

R. Surface exploitable

Il s'agit de la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines et ébrasements de portes et fenêtres et des surfaces réservées aux utilisations secondaires telles que sanitaires, cuisines, réserves, archives et local technique pour autant qu'ils sont nettement séparés moyennant un croissement en dur et qu'ils ne sont pas accessibles au public.

ANNEXE II : TERMINOLOGIE COMPLEMENTAIRE

A. Activité complémentaire :

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

Administration communale de MERTERT

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

DE LA COMMUNE DE MERTERT

Partie écrite

VERSION COORDONNEE
VERSION PROVISOIRE A TITRE INDICATIF ET NE PRENANT PAS EN CONSIDERATION TOUTE MODIFICATION DU PAG EN COURS DE PROCEDURE ET NON PUBLIEE

Vote définitif du Conseil communal	*20170888-ZP*	*27.02.2019 – 02.03.2019*
Approbation du Ministre ayant l'Environnement dans ses attributions	*Réf. : 80368/PP-mb*	*20.11.2019*
Approbation définitive du Ministre de l'Intérieur	*Réf. : 28C/013/2018*	*23.08.2019*

Suivi des Modifications

N°	Titre	Partie(s) modifiée(s)	Référence Ministère	Date d'approbation
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 »	PE/PG	28C/018/2022	02.12.2022
06	ModPAG « Aire de Wasserbillig »	PE/PG	28C/019/2023	24.10.2024
07	ModPAG « Rue du Port BEP »	PG	28C/020/2023	24.10.2024
08	ModPAG « Zone COM, PAP abrogé, zones fluviales »	PE/PG	28C/021/2023	24.10.2024
09	ModPAG « Wollefsmillen »	PE/PG	28C/022/2024	27.01.2026
10	ModPAG « 35 rue du Port »	PG	28C/024/2024	24.10.2024
11	ModPAG « Aalmauer »	PG	28C/023/2024	24.10.2024
12	ModPAP-QE « Environnement construit »	PE	-	-
13	ModPAG « Tiny houses et erreurs matérielles »	PE/PG	28C/025/2025	
14	ModPAG « Am Lein, zones économiques, servitude cours d'eau et adaptations ponctuelles »	PE/PG		

Références

N° de référence du projet :	**20250605_SPL**
Référence rapport :	LSC-20250605-URB-PAG-Partie-Ecrite-VC-Indl.docx

Modifications du rapport

-	Version initiale	08.06.2026
A	Modifications dénominations plans	26.06.2026
B	Modifications à la suite de la réunion avec le service technique et Youbuild du 13/07/2026	30.07.2026
C	Modification pour donner suite à l'approbation de la modification n°13 et à la suite des retours du service technique du 26/08/2026	03.09.2026
D	Evolution suite aux remarques du service technique et Youbuild du 09.09.2026 et du 15.09.2026	09.09.2026
E	Evolution suite aux remarques du service technique et de Youbuild d'octobre 2026	07.10.2026
F	Adaptation du texte sur base de la modification n°9 du 27.01.2026	09.10.2026
G	Correction du service technique	12.10.2026
H	Correction du service technique	15.10.2026
I	Correction du service technique	21.10.2026
J	Correction du service technique	21.10.2026

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES 7

ART. 1 Contenu du plan d'aménagement général 7

CHAPITRE 2 ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES 8

ART. 2 Zones d'habitation 8

ART. 3 Zones d'habitation 1 [HAB-1] 8

ART. 4 Zones d'habitation 2 [HAB-2] 8

ART. 5 Zones mixtes urbaines [MIX-u] 8

ART. 6 Zone mixte villageoise « Noyau de Mertert » [MIX-v] 9

ART. 7 Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP] 9

ART. 8 Zones d'activités économiques communales ~~type 1~~ [ECO-c~~1~~] 9

ART. 9 Zones d'activités économiques régionales [ECO -r] 11

ART. 9bis Zones commerciales [COM] 12

ART. 10 La zone de port de marchandise [PORT-m] 12

ART. 11 La zone spéciale « Aire de Wasserbillig » [SPEC – Aire de Wasserbillig] 12

ART. 12 La zone spéciale « Am Lein » [SPEC – Am Lein] 13

ART. 13 La zone spéciale « Enneschт Kampen » [SPEC – Enneschт Kampen] 13

ART. 13bis La zone spéciale « Wollefsmillen » [SPEC – Wollefsmillen] 14

ART. 14 Zones de gares ferroviaires et routières [GARE] 14

ART. 15 Zones de sports et de loisirs « Lein » [REC-Lein] 14

ART. 16 Zones de sports et de loisirs « Camping » [REC-Camping] 14

ART. 17 Zones de jardins familiaux [JAR] 15

ART. 18 Le degré d'utilisation du sol dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées 15

ART. 19 Emplacements de stationnement 15

ART. 20 Stationnement pour vélos 17

CHAPITRE 3 ZONES DESTINEES A RESTER LIBRES 18

ART. 21 Zones destinées à rester libres 18

ART. 22 Les zones agricoles – AGR 18

ART. 23 Les zones forestières – FOR 18

ART. 24 Les zones viticoles – VIT 19

ART. 25 Les zones de verdure – VERD 19

CHAPITRE 4 ZONES SUPERPOSEES 20

ART. 26 Zones de servitude «urbanisation» 20

ART. 27 Les servitudes «couloirs et espaces réservés» 23
ART. 28 Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal 23
ART. 29 Zones de bruit 24
ART. 30 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» 24
ART. 31 Plans d'aménagement particuliers en vigueur 24

CHAPITRE 5 ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES 26
ART. 32 Dispositions générales 26

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS TRANSITOIRES 27

ANNEXE I : TERMINOLOGIE DU DEGRE D'UTILISATION DU SOL 28

ANNEXE II : TERMINOLOGIE COMPLEMENTAIRE 32

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

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° MERT_PAG_version coordonnee_PLAN_0001-Plan d ensemble_vc 14 ~~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° MERT_PAG_version coordonnee_PLAN_0003-Mertert_vc 14 ~~20170888-ZP-MERT_PAG_PG03~~
- Localité de Wasserbillig N° MERT_PAG_version coordonnee_PLAN_0002-Wasserbillig_vc 14 ~~20170888-ZP-MERT_PAG_PG02~~

CHAPITRE 2 ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

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^2 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^2 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^2 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 locatifs 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-c~~1~~]

Les zones d'activités économiques communales sont réservées principalement aux activités industrielles légères, artisanales, de fabrication, de production, d'assemblage, de transformation, de préparation, de conditionnement ou de réparation de produits, de commerce de gros, de transport ou de logistique ou encore d'incubateur d'entreprises. Y sont également admis des équipements de service public, les installations d'énergie renouvelable ainsi que les salles d'exposition.

Des activités de vente de détail et de prestation de services peuvent être autorisées, si elles sont liées et exercées à titre accessoire et complémentaire à une activité principale.

Des activités de prestation de services non liées à l'exercice d'une activité principale peuvent être autorisées :

- pour un immeuble bâti dans lequel est exercé une activité principale, si la surface mise à disposition pour tout type d'activités de prestation de services confondus ne dépasse pas la moitié de la surface construite bâtie par immeuble bâti ou ;
- si elles servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités principales et sans qu'elles ne dépassent 3.500 m^2 de surface construite brute par immeuble bâti.

Si les caractéristiques ou les particularités de la zone le permettent, peuvent être autorisées, outre les activités mentionnées ci-dessus, des activités :

- industrielles de production, d'assemblage ou de transformation ;
- de vente de détail de produits de consommation non liées à l'exercice d'une activité principale limitées à 2.000 m^2 de surface construite brute par immeuble bâti, ou encore de produits énergétiques s'ils servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités principales, ou aux activités industrielles de production, d'assemblage ou de transformation, limitées à 500 m^2 de surface construite brute par immeuble bâti.

Des activités de restauration peuvent être autorisées, si elles servent majoritairement les besoins de la zone.

Des logements de service ne pouvant dépasser une surface habitable de 130 m^2 peuvent être autorisés, s'ils sont strictement réservés en tant qu'habitation principale et permanente à l'usage du personnel salarié d'une entreprise dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance de celle-ci. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Les hébergements d'entreprises (coworking) sont interdits.

La construction de parkings aériens ouverts est autorisée.

L'aménagement de nouvelles stations-services (avec ou sans service) est prohibé. En ce qui concerne les stations-services existantes, l'augmentation des points de ravitaillement pour énergie fossile est prohibée, de même que l'augmentation de la capacité de stockage pour énergie fossile est prohibée, seule leur réparation et mise en conformité conformément à la législation en vigueur est autorisée. Les points de ravitaillement pour les autres énergies (telles que l'électricité et l'hydrogène) sont autorisés à raison de 5 points de ravitaillement supplémentaires par station, et/ou en remplacement des points de ravitaillement existants pour énergie fossile ces deux possibilités pouvant être cumulées. Chaque point de ravitaillement est limité au ravitaillement simultanée de deux véhicules au maximum. Les constructions offrant les services au sein des stations doivent répondre aux activités admises dans la zone.

Pour tout PAP « nouveau quartier », les activités de prestation de services non liées à l'exercice d'une activité principale de la zone mais servant majoritairement les besoins de la zone ou contribuant au développement de ses activités principales ne peuvent dépasser 40 % de la surface construite brute totale de la zone. Les activités de vente de détail de produits de consommation non liées aux activités principales, et les activités de vente de produits énergétiques servant les besoins de la zone, de ses activités principales ou des activités industrielles de production, d'assemblage ou de transformation ne peuvent dépasser 10 % de la surface construite brute totale de la zone.

~~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 complémentairement 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 surface 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.~~

Les zones d'activités économiques régionales ont pour activités principales :

- des activités industrielles légères, artisanales, de fabrication, de production, d'assemblage, de transformation, de préparation, de conditionnement ou de réparation de produits ;
- des activités de commerce de gros, de transport ou de logistique ;
- des activités de recherche-développement-innovation au sens de l'article 1er, point 28 de la loi modifiée du 17 mai 2017 relative à la promotion de la recherche, du développement et de l'innovation ;
- des activités d'incubateur d'entreprises répondant à des objectifs régionaux ou nationaux de développement sectoriel ou à des besoins spécifiques d'importance régionale ou nationale.

Y sont également admises les installations d'énergie renouvelable. La construction de parkings aériens ouverts est autorisée.

Les hébergements d'entreprises (coworking) sont interdits.

Des activités de vente au détail et de prestation de services peuvent être autorisées lorsqu'elles sont liées et exercées à titre accessoire et complémentaire à une activité principale de la zone.

Des activités de prestation de services non liées aux activités principales peuvent être autorisées :

- pour un immeuble bâti dans lequel est exercée une activité principale, lorsque la surface mise à disposition pour l'ensemble des activités de prestation de services confondus ne dépasse pas la moitié de la surface construite brute de l'immeuble bâti ;
- lorsqu'elles servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités principales, sans dépasser 3.500 m^2 de surface construite brute par immeuble bâti.

Si les caractéristiques ou les particularités de la zone le permettent, peuvent être autorisées :

- La vente ~~e-commerce~~ de détail de produits de consommation non liées aux activités principales dans la limite de ~~limité à~~ 2.000 m^2 de surface construite brute par immeuble bâti ~~est admis complémentairement aux activités artisanales exercées sur place~~.;

- des activités de vente de produits énergétiques servant majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités principales, dans la limite de 500 m² de surface construite brute par immeuble bâti.

Des activités de restauration peuvent être autorisées si elles servent majoritairement les besoins de la zone.

~~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 m² 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.~~

Des logements de service ne pouvant dépasser une surface habitable de 130 m² peuvent être autorisés, s'ils sont strictement réservés à l'habitation principale et permanente à l'usage du personnel salarié d'une entreprise dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance de celle-ci. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions. ~~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.~~

Si les caractéristiques ou les particularités de la zone le permettent, des logements collectifs strictement réservés à l'usage permanent du personnel salarié d'entreprises exerçant une activité principale, peuvent être autorisés, à condition qu'ils soient localisés à un endroit compatible avec l'habitat. L'ensemble de ces logements ne peut dépasser 5 % de la surface construite brute totale de la zone concernée.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », l'ensemble des activités de prestation de services non liées aux activités principales, mais servant majoritairement les besoins de la zone ou le développement de ses activités principales ne peut dépasser 40 % de la surface construite brute totale de la zone concernée. L'ensemble des activités de vente de détail de produits de consommation non liées aux activités principales, ainsi que l'ensemble des activités de vente de produits énergétiques servant majoritairement les besoins de la zone ou le développement de ces activités, ne peut dépasser 10 % de la surface construite brute totale de la zone concernée.

ART. 9bis Zones commerciales [COM]

Les zones commerciales sont principalement destinées aux commerces de gros et de détail, ainsi qu'aux centres commerciaux et aux grandes surfaces.

Les surfaces à réserver aux activités de restauration et aux débits de boissons sont limitées à 5 pour cent de la surface de vente. La commune peut déroger au principe des 5 pour cent si les particularités du site l'exigent.

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. Y sont également admis des aménagements et installations techniques en lien avec l'exploitation de parkings-relais.

ART. 12 La zone spéciale « Am Lein » [SPEC – Am Lein]

La zone SPEC Am Lein est dédiée aux :

- activités artisanales de fabrication, de production, d'assemblage, de transformation, de préparation, de conditionnement ou de réparation de produits
- activités de commerce de gros
- activités de transport ou de logistique
- activités de prestations de services, limitées à 7.000 m^2 bruts par immeuble bâti
- commerces de détail, limité à 4.000 m^2 de surface brute par immeuble
- activités financières

Y sont également admis :

- les salles d'exposition
- les activités hôtelières
- les activités de loisirs
- les incubateurs d'entreprises
- les professions libérales
- les activités de santés et assimilés, y inclus les centres de fitness et de remise en forme,
- les restaurants,
- les structures d'accueil, entendues comme services d'éducation et d'accueil pour enfants, tels que les crèches, les maisons relais ou structures assimilées
- les établissements et équipements de service publics
- les installations collectives techniques et d'énergie renouvelable ainsi que équipements collectifs techniques

Le stockage de marchandises ou de matériaux est admis en complément d'une activité principale.

La construction de parkings aériens ouverts est autorisée.

L'aménagement de nouvelles stations-services (avec ou sans service) est prohibé ainsi que les hébergements d'entreprises (coworking).

~~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^2 de surface construite brute par immeuble bâti, des services commerciaux, artisanaux ou professionnels limitées à 5.000 m^2 de surface construite brute par immeuble bâti ainsi que des activités hôtelières. Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé que complémentairement 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 centre 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 liés aux activités de production et de transformation d'enrobés bitumeux ainsi que d'autres substances minérales issues de la démolition de constructions existantes. Sur les fonds situés à l'Ouest de l'autoroute A1, tout éclairage et toute construction sont interdits.

Y est admissible toute construction en lien direct avec la destination de la zone. Le stockage de matériaux n'est autorisé que complémentairement 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 «nou-veau 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 lo-gements (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 cons-tituent 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^2, 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^2 de surface ~~construite brute~~exploitable 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, COM et SPEC];~~

- un emplacement (1) par tranche de 45 m² de surface ~~construite brute~~exploitable est à prévoir pour les activités de prestations de services administratifs, commerciaux et artisanaux en zone d'activité [ECO-c, ECO-r, PORT-m, COM et SPEC];
- un (1) emplacement par tranche de 25 m² de la surface ~~construite brute~~exploitable 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 m² de surface ~~construite brute~~exploitable est à prévoir pour les établissements artisanaux et industriels en zone d'activité [ECO-c, ECO-r, PORT-m, COM et SPEC];
- pour les exploitations hôtelières, le nombre d'emplacements minimum est défini en fonction des besoins spécifiques de chaque établissement
-
- Dans les zones Mix-uA ainsi que les mix-V :
  - un (1) emplacement par tranche de 40 m² de surface ~~construite brute~~exploitable pour les établissements commerciaux avec surface de vente, les cafés et les restaurants dont la surface ~~construite brute~~ exploitable est strictement inférieure à 1.000m²;
  -
  - 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 Mertert »~~ et dont la surface ~~construite brute~~ exploitable est supérieure ou égale à 1.000m², un (1) emplacement par tranche de 15 m² de surface ~~construite brute~~exploitable est à prévoir.
- Dans les autres zones :
  - 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~~exploitable est supérieure ou égale à 1.000m², un (1) emplacement par tranche de 40m² pour les premiers 1.000m² de surface ~~construite brute~~exploitable est à réaliser. Pour les parties de bâtiment dépassant les 1.000 m², 1 emplacement par tranche de 15m² de surface ~~construite brute~~exploitable est à prévoir ; ~~.~~

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.

Commented [EG1]: Partie enlevée dans MOPO 13 mais qui est réintroduite pour la MOPO 14

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.

Par dérogation de ce qui précède, pour les projets déjà approuvés avant la présente version coordonnée du PAG, la clé de répartition du stationnement n'est pas d'application.

Le nombre d'emplacements de stationnement obligatoires par construction ou par affectation et arrondi vers le haut lorsque la valeur calculée comprend une décimal.

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^2 de surface ~~construite brute~~exploitable pour les immeubles administratifs et activités des services professionnels ;
- cinq (5) emplacements par classe scolaire pour les écoles fondamentales et autres établissement scolaires ;
- un (1) emplacement par tranche de 100 m^2 de surface ~~construite brute~~exploitable 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^2 de surface ~~construite brute~~exploitable pour les établissement artisanaux et industriels.

CHAPITRE 3 ZONES DESTINEES A RESTER LIBRES

ART. 21 Zones destinées à rester libres

Les zones destinées à rester libres comprennent :

- les zones agricoles;
- les zones forestières;
- les zones viticoles;
- 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 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'entrainant 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 recréation, 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 SUPERPOSEES

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 » []P15], 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 engendre 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 exploitations 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]

La zone de servitude « urbanisation - cours d'eau » a pour objet de protéger les cours d'eau et de contribuer à l'atteinte de leur bon état visé à l'article 5 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

Cette servitude, située de part et d'autre du cours d'eau à ciel ouvert ou canalisé, dont la largeur est adaptée aux caractéristiques (typologie, largeur, type d'habitat, etc.) du cours d'eau comprend une bande enherbée ou boisée ou de manière exceptionnelle des constructions existantes.

Dans cette servitude, toute nouvelle construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel sont prohibées. Par dérogation à ce qui précède, des infrastructures techniques spécifiques (ouvrage de franchissement, réseaux, bassin d'orage, rétention d'eau), des aménagements et travaux d'utilité publique ou des mesures renaturation ou de revalorisation peuvent être autorisés, à condition

que ceux-ci n'entraînent pas une dégradation des cours d'eau et ne compromettent pas l'atteinte de leur bon état.

Les constructions existantes peuvent subir des transformations ou changements d'affectation à condition que ceux-ci n'entraînent pas une dégradation des cours d'eau et ne compromettent pas l'atteinte de leur bon état.

~~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 « parking écologique » [PE]

La zone de servitude « urbanisation » de type « parking écologique » est destinée à couvrir des terrains réservés à l'aménagement d'aires de stationnement, ainsi qu'aux infrastructures propres à cette utilisation. Toute autre construction y est interdite.

Le parking écologique doit répondre aux critères cumulatifs suivants :

- l'aménagement sur surfaces filtrantes est à favoriser afin de limiter au maximum l'imperméabilisation du sol,
- des éléments végétaux, arbres, arbustes ou haies indigènes adaptés au milieu doivent être intégrés à l'aménagement,
- l'éclairage doit être adapté aux insectes et aux chauves-souris selon l'état actuel de la science.

j) 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, é l'exception d'une clôture franchissable par la faune. Les remblais et déblais de terrains sont interdits.

Sur les fonds adjacents à la zone spéciale « Wollefsmillen », une clôture franchissable par la faune est à installer. Par ailleurs, un écran de verdure dense de 5,00 mètres de largeur, composé de haies et arbres d'essences indigènes, est à planter à l'intérieur de la présente zone de servitude « urbanisation » à proximité de la clôture. La partie restante de la zone de servitude « urbanisation » est à céder à la succession écologique, à l'exception de la partie garantissant un accès à l'entrée aux galeries. La clôture de même que l'écran de verdure sont à aménager de façon que l'accès à l'entrée aux galeries soit garanti.

La clôture franchissable par la faune devra correspondre à une clôture construite en matériaux non reluisants, de couleur neutre, sous forme de clôture à piquets en métal ou en bois avec du fil de fer, de clôture en bois à deux lisses, ou encore de clôture en treillis non soudé dont les mailles inférieures présentent une ouverture de maille ou une distance par rapport au sol d'au moins 0,15 mètres. La hauteur de la clôture devra être inférieure ou égale à 1,50 mètres à compter du niveau du terrain naturel.

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.

N° d'identification	Localité	PAP	Approbation définitive du Ministère de l'Intérieur / N° Dossier	Statut du maintien
01	Wasserbillig	Unter dem Merterberg	03/05/1968 3613/68	entier
02	Wasserbillig	Kinnen	18/10/1988 8139	entier
03	Mertert	Rue du Port	16/08/1991 8975	entier
04	Wasserbillig	Op der Esplanade	10/05/1999 12053/28C	partiel
05	Mertert	Zone industrielle „In den Kampen“ à Mertert (Immokampen)	24/11/2003 13316/28C	entier
06	Wasserbillig	Scheinert (Härewëngert)	23/12/2004 14029/28C	entier

07	Mertert	Lamesch-Schritz	27/09/2007 15268/28C	entier
08	Mertert	Aalmauer II	16/06/2008 15584/28C	partiel
09	Wasserbillig	Enner Mäeschbierg	20/11/2006 17108/28C	entier
10	Mertert	In den oberen Kampen	21/06/2016 17588/28C	entier
11	Wasserbillig	Rue des Pépinières	21/12/2016 17653/28C	entier
12	Wasserbillig	Grand-Rue	14/04/2018 17689/28C	partiel
13	Wasserbillig	Rue St. Martin	13/07/2017 17893/28C	entier
14	Wasserbillig	Ellerbierg	24/07/2017 17946/28C	entier
15	Mertert	Rue de Manternach	07/03/2018 18179/28C	entier
16	Mertert	Zone portuaire II	31/08/2018 18281/28C	entier
17	Mertert	Rue Haute	02/09/2020 18267/28C	entier
21	Mertert	Rue de Mompach-Est	12/05/2025 20028/28C	entier
22	Mertert	Rue de Mompach-Est	15/06/2026 20157/28C	entier
23	Mertert	Rue du Port	15/06/2026 20252/28C	entier
24	Wasserbillig	Esplanade de la Moselle	23/10/2025 20105/28C	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 DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES

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
- la loi du 23 décembre 2016 concernant la gestion du domaine public fluvial.

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 1er 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 DEGRE D'UTILISATION DU SOL

A. Activités

On entend par :

- Activités artisanales toutes activités de création de produits exercées par des artisans, soit entièrement à la main, soit à l'aide d'outils à main ou même de moyens mécaniques, pourvu que la contribution manuelle directe de l'artisan demeure la composante déterminante du produit fini ;
- Activités d'assemblage toutes activités de mise en ensemble et réunion de toutes matières premières ou pièces détachées ;
- Activités de commerce de gros toutes activités de stockage et de vente de produits dans l'état où ils sont achetés, ou après transformation, à une clientèle professionnelle ;
- Activités de conditionnement toutes activités d'enveloppement de produits pour en assurer la protection, la conservation et en favorisant la vente ;
- Activités de fabrication toutes activités recourant à des processus d'utilisation de machines et du travail manuel pour confectionner des produits ;
- Activités de logistique toutes activités de gestion et optimisation de flux de marchandises depuis le fournisseur jusqu'au client final ;
- Activités de préparation toutes activités sur des produits en vue de leur utilisation dans un processus de finissage de production ;
- Activités de prestation de services toutes activités à but de lucre par lesquelles le prestataire fournit à ses clients un savoir-faire technique, manuel, intellectuel ou d'assistance ;
- Activités de production » toutes les activités utilisant des matières premières pour les transformer en produits finis ;
- Activités de transformation toutes activités de changement d'un produit d'une forme en une autre ;
- Activités de transport toutes activités de déplacement de marchandises ou collectif de personnes ;
- Activités de réparation toutes activités de remise en état de fonctionnement de marchandises ou de produits défectueux ;
- Activités de vente de détail » la vente de produits dans l'état où ils sont achetés, ou après transformation, à une clientèle de particuliers ;
- Activités industrielles outres les activités de production standardisées ou automatisées de produits pour l'exercice desquelles la connaissance du processus de production du produit est secondaire, il est suffisant de maîtriser tout ou partie du fonctionnement technique d'une ou de plusieurs composantes de la réalisation technique du produit final de la chaîne de production ;
- Activités industrielles légères toutes les manufactures qui produisent des biens à usage privé et de consommation et ne nécessitant pas une utilisation élevée de capital ou de ressources naturelles et qui de par leur taille et leurs conditions d'exploitation ne constituent pas de gêne ou de sacrifice excessif ou intolérable pour le voisinage du point de vue de la sécurité, de la salubrité et de l'hygiène.

BA. 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.

CB. 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.

DC. 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.

ED. 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 exprimé en hectares.

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.

F. Entreprise

On entend par entreprise, en vertu du Code de commerce et de la loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales, tout commerçant, toute personne physique, ainsi que les sociétés commerciales dotées de la personnalité juridique, les groupements (européens) d'intérêt économique et les sociétés en commandite spéciales.

G. Hébergement d'entreprises

On entend par hébergement d'entreprises toutes activités de construction ou de mise à disposition par une entreprise, l'État ou un syndicat de communes, d'un immeuble sous forme d'espaces de travail communs ou individualisés et adaptés sur mesure.

H. Incubateur d'entreprises

On entend par incubateur d'entreprises toutes activités de construction ou de mise à disposition à durée déterminée par une entreprise, l'État ou un syndicat de communes d'un immeuble pour soutenir et accompagner la création et le développement d'entreprises.

I. Produit

On entend par produit au sens des dispositions relatives aux zones d'activités économiques tous objets mobiliers résultant d'un processus de fabrication ou de production industriel ou artisanal, susceptible d'être acheté ou vendu, en gros ou en détail.

JE. 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.

KF. 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.

GL. Surface construite brute

Sans préjudice des dispositions de la lettre B, 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.

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.

~~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~~M. 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 quel-conque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restau-rants, 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 sup-porter des charges supérieures à 1,5 kN/m2 ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

N~~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, ou-vrages 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~~O. 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~~P. 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~~Q. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales. ».

~~Est considérée comme surface de vente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs exté-rieurs. 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 dé-pôts 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.~~

R. Surface exploitable

Il s'agit de la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines et ébrasements de portes et fenêtres et des surfaces réservées aux utilisations secondaires telles que sanitaires, cuisines, réserves, archives et local technique pour autant qu'ils sont nettement séparés moyennant un croissement en dur et qu'ils ne sont pas accessibles au public.

ANNEXE II : TERMINOLOGIE COMPLEMENTAIRE

A. Activité complémentaire :

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

FICHE TECHNIQUE

SCHEMA DIRECTEUR – EP-SD01 « AM LEIN »

LOCALITE DE MERTERT

1. CARACTERISTIQUES

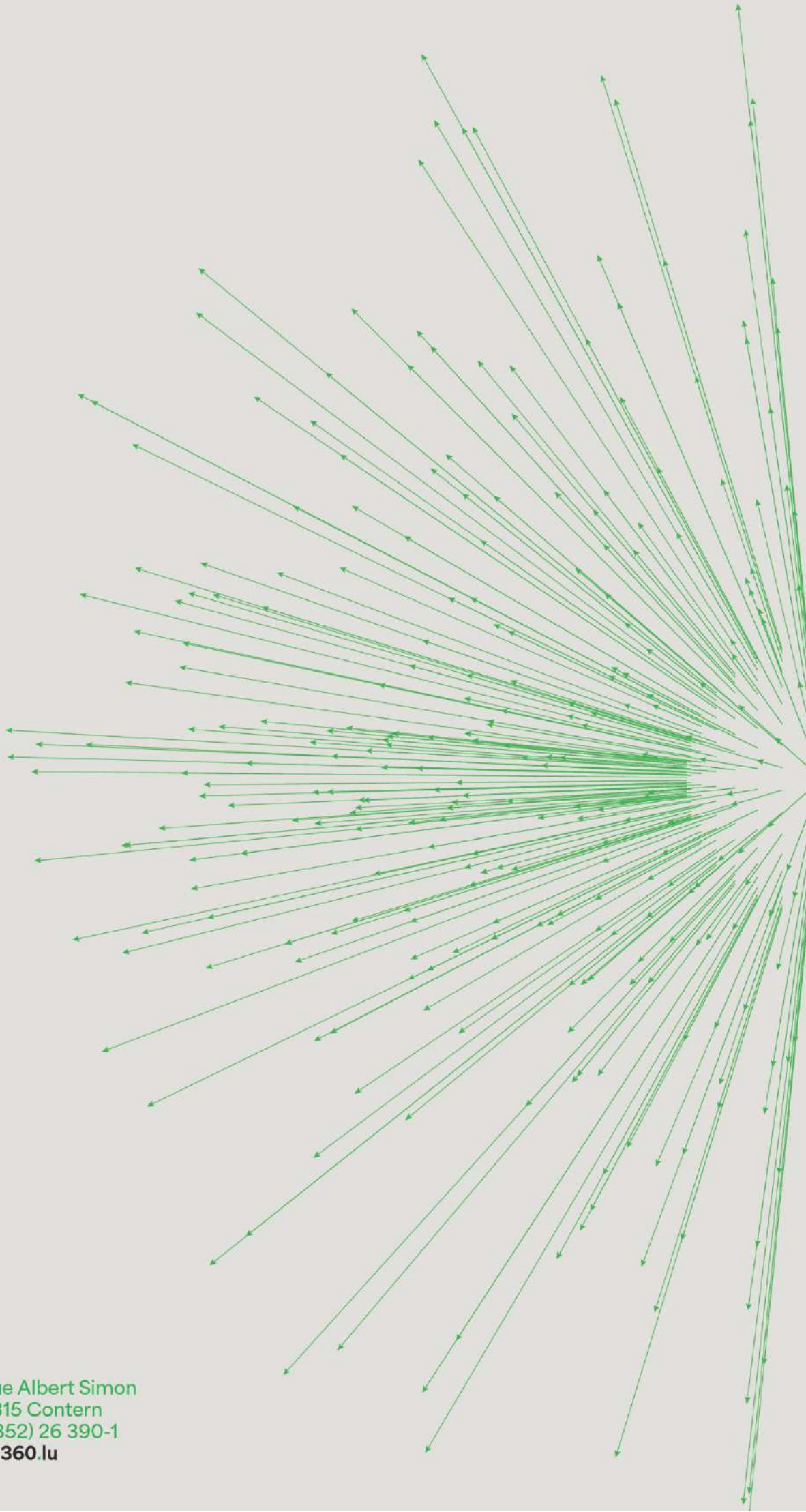
Superficie en ha	3,54 hectares
Utilisation actuelle	Travaux d'infrastructures en cours
Utilisation prévue dans le PAG	SPEC, ECO-c

2. LOCALISATION



Source : Administration du Cadastre et de la topographie, Orthophoto 2025

En vertu de l'Article 11 du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général, le PAP « Am Lein » réf. 19030/28C approuvé par le Ministre de l'Intérieur en date du 08/11/2021 et réalisé par le bureau Luxplan se substitue au contenu du Schéma Directeur.



LSC 360

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