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.		

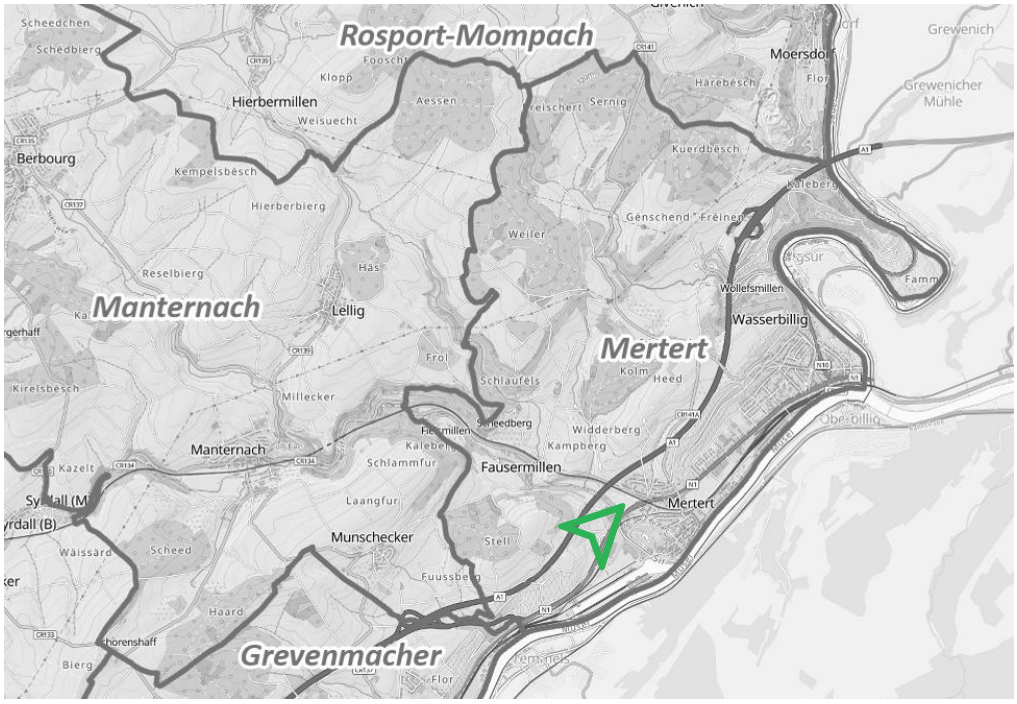
	• Modification de la servitude d'urbanisation « cours d'eau » • Mise à jour des plans d'aménagement particuliers en vigueurs.

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

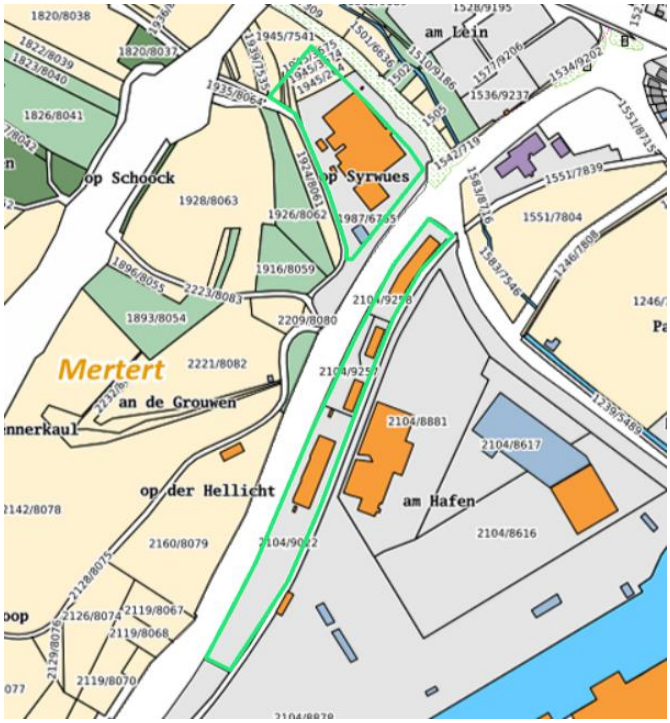
Figure 2 : Extrait du plan cadastral et de l'orthophoto des parcelles concernées par la modification du PAG

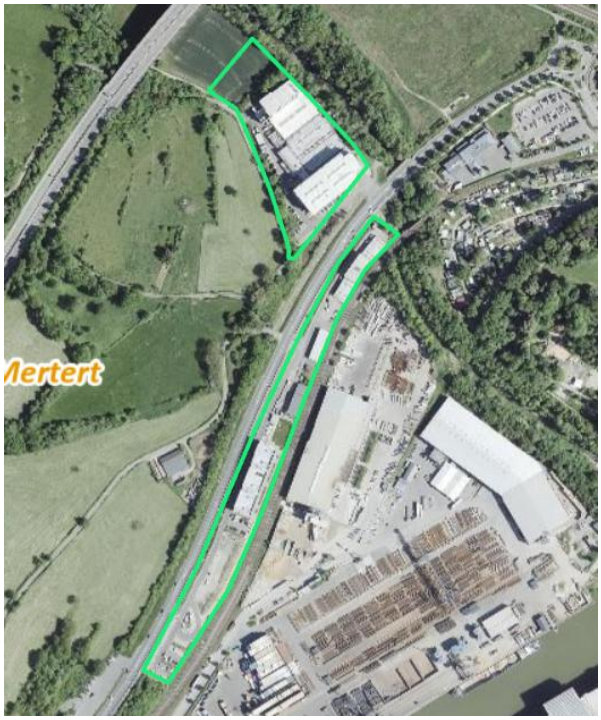
PAP NQ – Am Lein





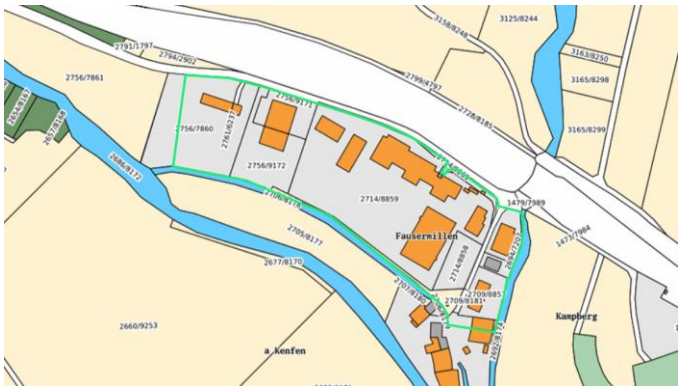
Zones Eco-c1







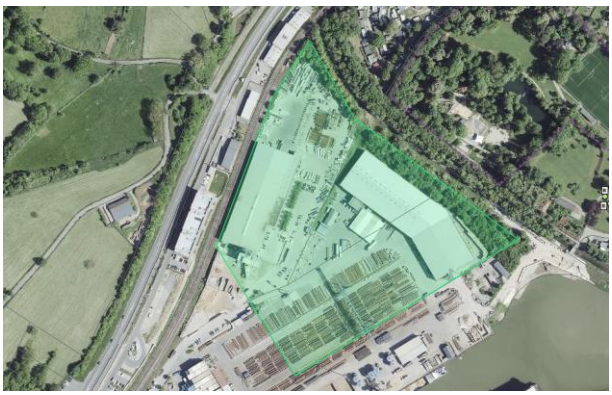




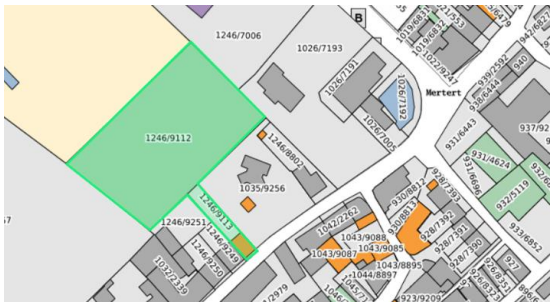


Zones Eco-r

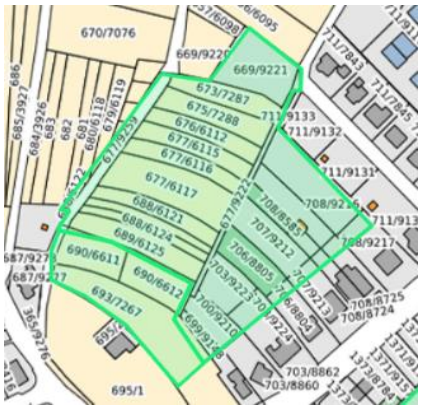




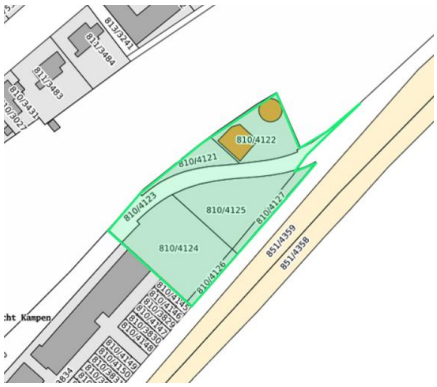
Modification de la liste des PAP Approuvés

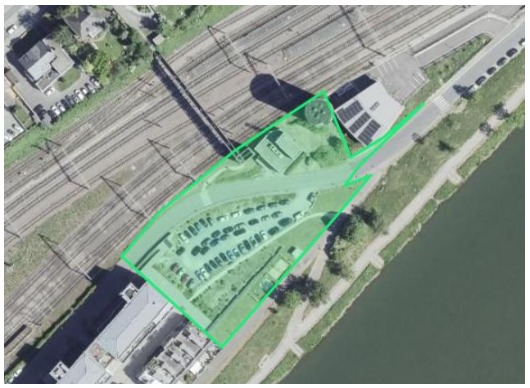












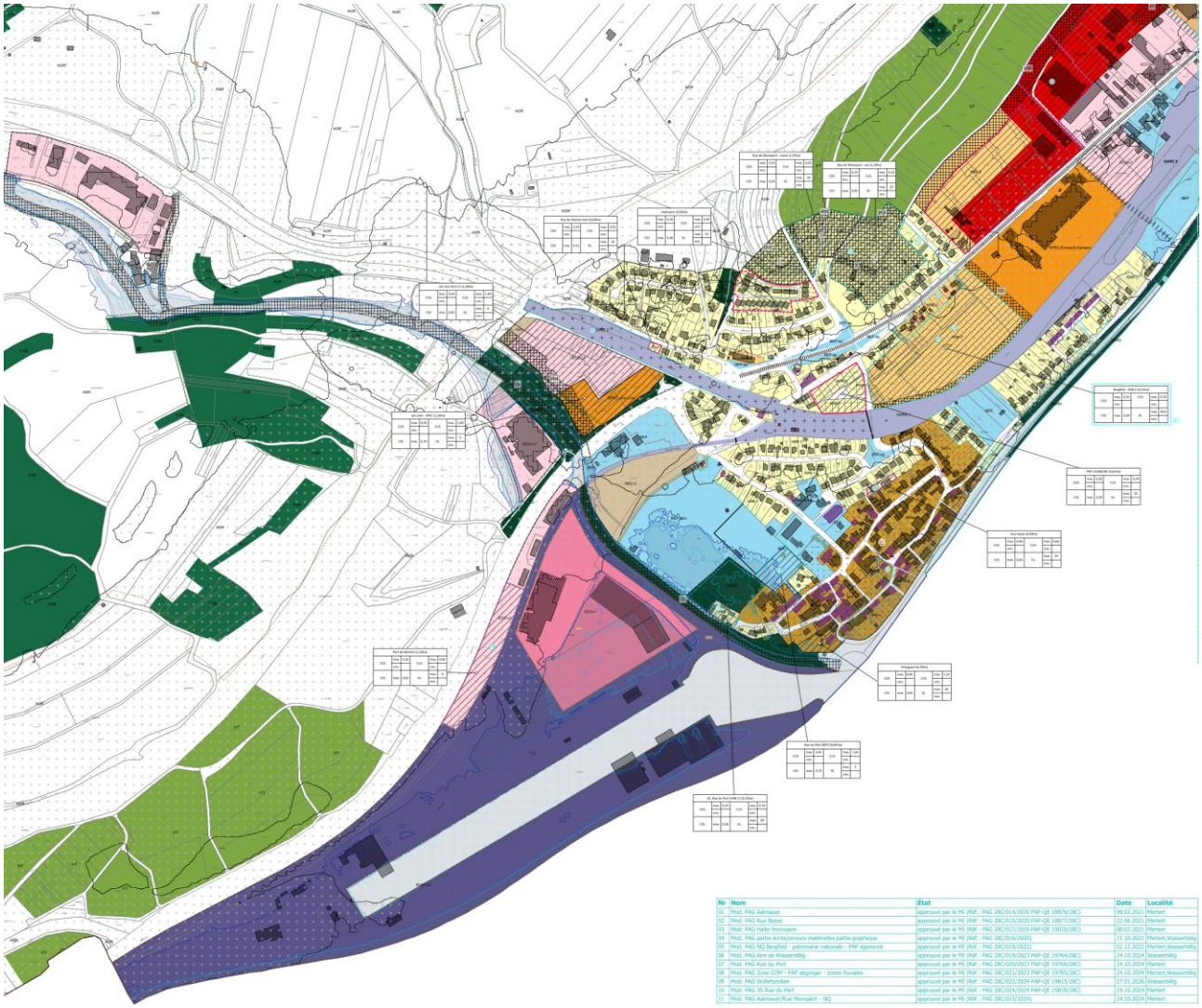
Source : www.geoportail.lu, septembre 2026

2.3 Situation légale

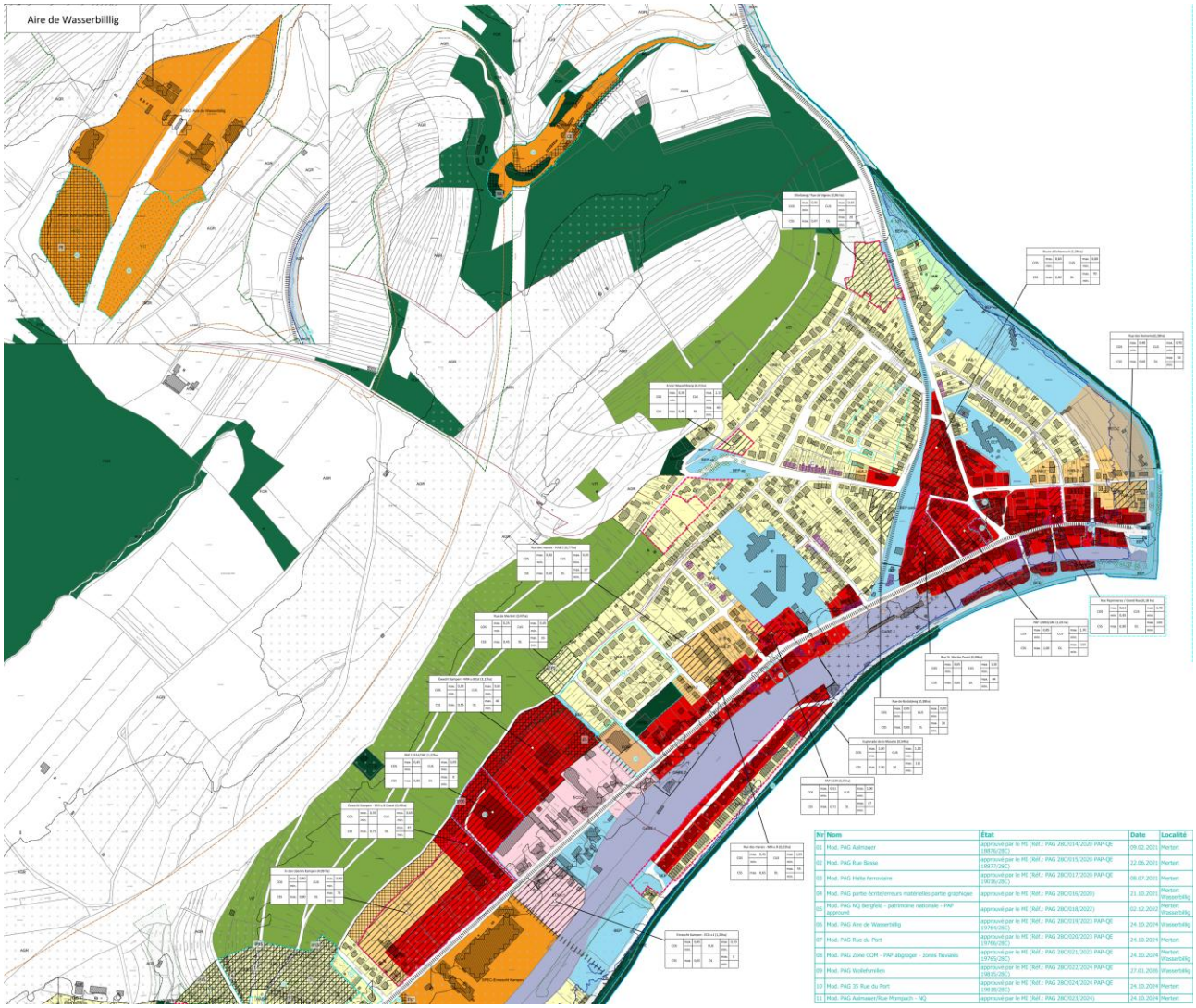
La présente modification du PAG porte sur la ModPAG « Wollefsmillen » (réf. 28C/022/2024), approuvée le 27.01.2026, correspondant à la modification n°11, actuellement en vigueur. La modification n°13 « Tiny House et erreurs matérielles » n'est pas prise en considération, celle-ci n'ayant pas encore été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



Nr	Nom	État	Date	Localité
01	Mod. PAG Aalmauer	approuvé par le ME (Réf. : PAG 28C/014/2020 PAP-QE (18076/28C)	09.02.2021	Mertert
02	Mod. PAG Rue Basse	approuvé par le ME (Réf. : PAG 28C/015/2020 PAP-QE (18077/28C)	22.06.2021	Mertert
03	Mod. PAG Halte ferroviaire	approuvé par le ME (Réf. : PAG 28C/017/2020 PAP-QE (19016/28C)	08.07.2021	Mertert
04	Mod. PAG partie écrite/erreurs matérielles partie graphique	approuvé par le ME (Réf. : PAG 28C/016/2020)	21.10.2021	Mertert Wasserbillig
05	Mod. PAG NQ Bergfeld - patrimoine national - PAP approuvé	approuvé par le ME (Réf. : PAG 28C/018/2022)	02.12.2022	Mertert Wasserbillig
06	Mod. PAG Aire de Wasserbillig	approuvé par le ME (Réf. : PAG 28C/019/2023 PAP-QE (19764/28C)	24.10.2024	Wasserbillig
07	Mod. PAG Rue du Port	approuvé par le ME (Réf. : PAG 28C/020/2023 PAP-QE (19766/28C)	24.10.2024	Mertert
08	Mod. PAG Zone CDH - PAP aligniger - zones fluviales	approuvé par le ME (Réf. : PAG 28C/021/2023 PAP-QE (19765/28C)	24.10.2024	Mertert Wasserbillig
09	Mod. PAG Wollefrondlen	approuvé par le ME (Réf. : PAG 28C/022/2024 PAP-QE (19815/28C)	27.01.2026	Wasserbillig
10	Mod. PAG 35 Rue du Port	approuvé par le ME (Réf. : PAG 28C/024/2024 PAP-QE (19818/28C)	24.10.2024	Mertert
11	Mod. PAG Aalmauert/Rue Pitmpach - NQ	approuvé par le ME (Réf. : PAG 28C/023/2024)	24.10.2024	Mertert

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-c1 Zone d'activités économiques communale type 1
- ECO-r Zone d'activités économiques régionale
- PORT-mh 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
- JAR Zone de jardins familiaux
- COM Zone commerciale

Zone verte:

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

Secteur et éléments protégés d'intérêt communal:

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

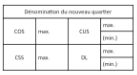
Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- à l'aménagement du territoire
  - PSP Plan directeur sectoriel "paysages"
  - PST Plan directeur sectoriel "transports"
  - PSZAE Plan directeur sectoriel "zones d'activités économiques"
- ZPIN à la protection de la nature et des ressources naturelles (ZPIN)
- à la protection de la nature et des ressources naturelles (NATURA-2000)
- à la protection des sites et monuments nationaux
- à la gestion de l'eau
  - HQ10
  - HQ100
  - HQextrem
- aux réseaux d'infrastructures de transport national 08

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

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



Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zones superposées:

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zones de servitudes:

Zone de servitude "urbanisation"

- IP Servitude de type "intégration paysagère"
  - 5 = corridor 5m
  - 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"
- ES Servitude de type "étude de sol"
- RN Servitude de type "recul réseau Natura 2000"
- B Servitude de type "Biotope"
- PE Servitude de type "parking écologique" 06
- NA Servitude de type "non-aedificandi" 09

Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"

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

Zone de bruit (LNGT, 55 dB)

Fond de plan :

- Limite communale
- Parcellaire (PCN 16.05.2024) 07
- Bâtiment existant (PCN 08.01.2018) 04
- Bâtiment ajouté (Photo aérienne ACT 2018)
- Bâtiment démoli (Photo aérienne ACT 2018)

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).

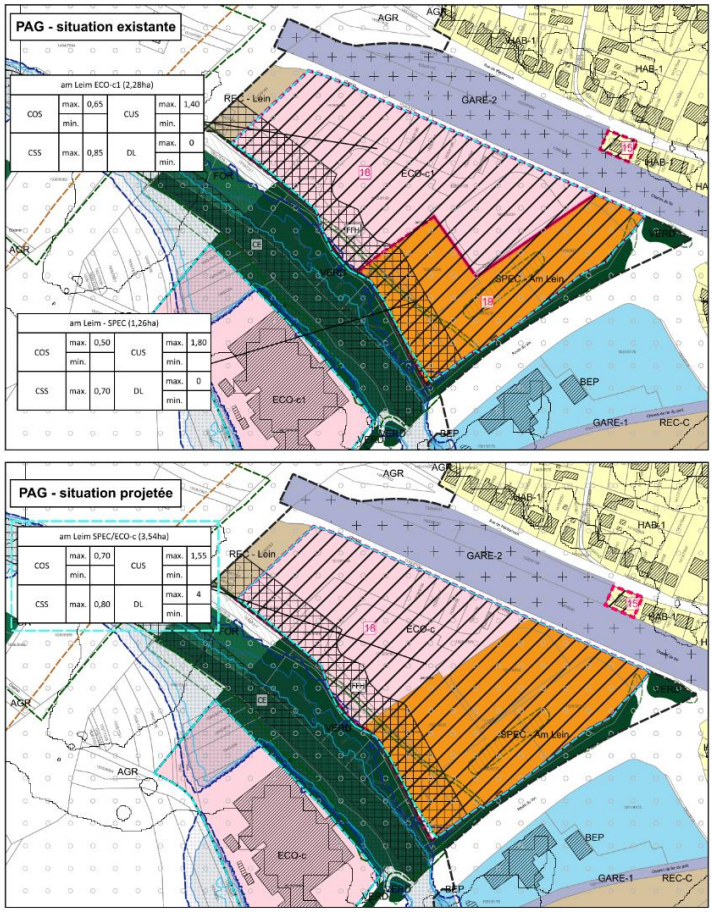
3 MODIFICATIONS DU PAG

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 »

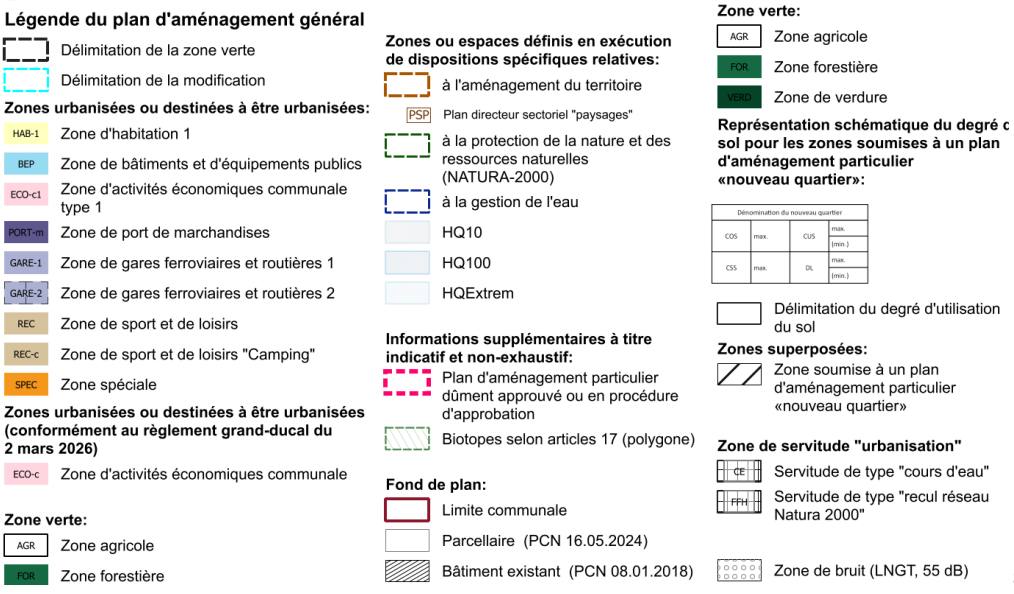
3.1.1.1 Modification du zonage

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

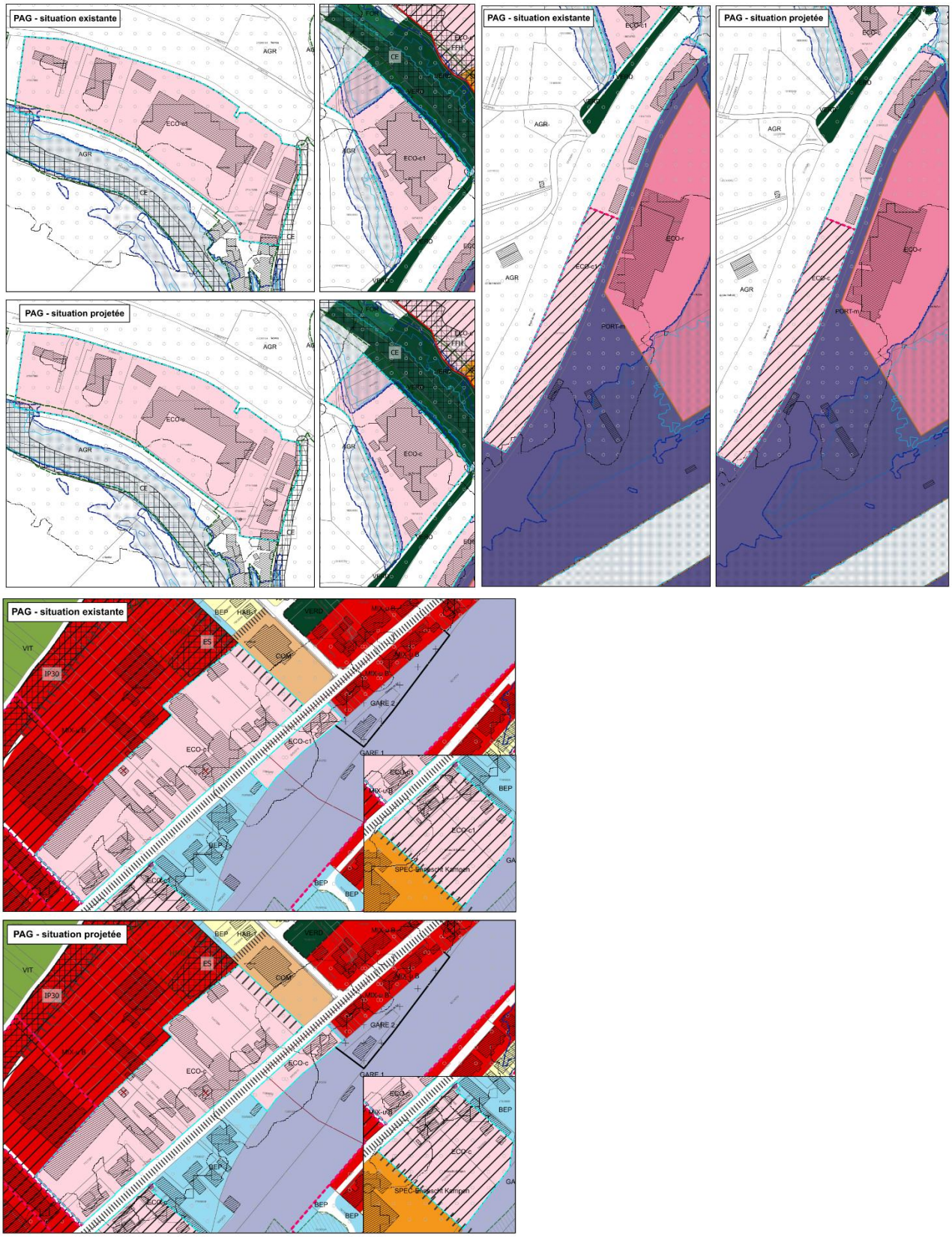
Les infrastructures projetées sont aménagées sur un même niveau altimétrique, de manière à garantir un accès fonctionnel et aisé des véhicules utilitaires aux bâtiments projetés. Par ailleurs, les niveaux de sous-sol, conçus en débord sous l'emprise de la future voirie, permettent d'optimiser l'intégration 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		**La présente fiche concerne :**			
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 numerise, Nombre d'habitants: RNPP 31/03/2026; 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 archélogiques»	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 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]	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 archélogiques»	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

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	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]	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 archélogiques»	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 »



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